



# 余姚市城市建设投资发展有限公司

（住所：余姚市南兰江西路292号）

## 2017年面向合格投资者公开发行公司债券 （第一期）

### 募集说明书摘要

联席主承销商



**浙商证券股份有限公司**

ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

（住所：杭州市杭大路1号）



**国泰君安证券股份有限公司**

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

募集说明书签署日：2017年3月20日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“风险因素”有关章节。

### 一、本次债券核准情况

余姚市城市建设投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于2016年4月11日，经中国证监会【2016】756号文核准，公司获准公开发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。本次债券采用分期发行，首期发行金额不超过5亿元（含5亿元），其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元（含2亿元）。

由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，债券名称由“余姚市城市建设投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券”更名为“余姚市城市建设投资有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券”（以下简称：本次债券）。本次债券分期发行，本期为第一期，名称确定为“余姚市城市建设投资有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“17余投01”，发行金额不超过5亿元（含5亿元），其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元（含2亿元），债券代码为“112509”。

本次债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《余姚市城市建设投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《余姚市城市建设投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券之持有人会议规则》等文件。

### 二、本次债券发行上市

本次债券的信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA+。发行人截至2016年9月30日的所有者权益合计（合并报表口径）为1,054,908.48万元，归属于母公司所有者权益合计1,054,908.48万元；发行人2013年至2015年最近三个会计年度实现的年均可分配利润为13,544.22万元。按预计发行利率为

4.30%-6.00%计算，利息覆盖倍数为 6.30 倍-4.51 倍，均不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。截至 2016 年 9 月 30 日，发行人的资产负债率为 59.88%（合并报表口径），母公司的资产负债率 57.18%。

根据发行人财务部门的初步测算，2016 年全年归属于母公司所有者的净利润预计为 1.7 亿元，预计 2014 年、2015 年、2016 年三年平均可分配利润为 14,927.41 万元，按本期债券询价区间上限 6.00%测算，近三年平均可分配利润为本期债券一年利息的 4.98 倍。

本次债券发行及挂牌上市安排参见发行公告。

根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本次债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

### 三、上市后的交易流通

本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本次债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在深交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在深交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不

活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### 四、市场利率波动对本次债券的影响

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。由于本次债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### 五、本次债券符合进行质押式回购交易的条件

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，本次债券的信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

#### 六、评级结果及跟踪评级安排

经大公国际综合评定，本次债券的信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA+。在本次债券存续期内，若因公司所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及本公司自身风险因素发生变化，将可能导致本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

在本次债券评定的信用等级有效期内，评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。评级机构将及时在其网站（[www.dagongcredit.com](http://www.dagongcredit.com)）公告跟踪评级结果与跟踪评级报告等相关信息，并抄送监管部门、发行人及保荐机构。发行人将通过深圳证券交易所网站将上述跟踪评级结果及报告予以公布备查，投资者可以在深交所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查询上述跟踪评级结果及报告。

#### 七、本次债券的担保情况

本次债券无担保。

## 八、发行人《债券持有人会议规则》安排

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

## 九、经营活动现金净流出的风险

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,243.18万元、-362,122.50万元、64,945.14万元和162,474.72万元。发行人经营活动现金流净额近三年及一期呈现波动较大，主要系公司安置房、市政自来水供水工程处于建设资金投入期，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配，使得用于购买商品、支付劳务的支出大幅增加所致。发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，将会给公司造成较大的资金压力。若公司生产经营过程中发生重大不利事项，进而导致经营活动现金流量出现大额净流出，可能会使债券投资者面临一定的偿付风险。

## 十、2016年1-9月经营亏损的风险

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-9月，发行人净利润分别为12,850.43万元、12,463.17万元、15,319.06万元和-1,862.98万元，近三年净利润保持稳定，但2016年1-9月出现经营亏损的情况。其主要原因系相关部门安置房房款开票结算收入均在第四季度，且出让金返还收入均在第四季度与市财政进行结算并返还，导致发行人主营业务收入与补贴收入的结算入账时间差异，直接导致1-9月份毛利贡献较大的安置房销售业务收入较少。发行人的供水、天然气销售和污水处理等业务都具有一定的公益属性，毛利率相对较低，特别是污水处理业务一直处于亏损状态，导致了1-9月份的亏损。根据发行人财务部门的初步测算，2016年净利润为1.7亿元左右。如果公司安置房销售业务进一步萎缩，可能会对发行人后续年度的盈利能力产生不利影响。

## 十一、关联方资金占用风险

发行人与关联方存在资金往来。截至2016年9月末，发行人购销关联方产品

金额为0.66亿元，关联方其他应收款共计2.10亿元，关联方应收利息为0.62亿元。

关联方其他应收款明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	2016年1-9月
1	余姚市四明广场建设投资有限公司	14,777.67
2	余姚伊顿房地产开发有限公司	4,500.00
3	余姚市国有资产经营管理有限公司	1,700.00

虽然发行人的关联方资金占用总体金额不大，且占用方均为国有企业，资金实力较强，发行人将及时敦促对方及时归还相应款项。但若关联方拒绝还款，则将会给发行人造成相应的资产损失，给本次债券的偿付带来一定的不利影响。此外，随着业务规模的扩展，发行人关联交易的规模和种类未来存在增加的可能性，如不能对关联交易及关联占款的合理性与定价的公平性进行规范管理，则将对公司的生产经营和公司股东的整体利益产生一定的影响。

## 十二、净利润较多依赖政府补助的风险

发行人是余姚市城市水务、天然气供应、安置房、保障房建设等国有资产经营、国有项目建设的主要单位，水务、天然气等项目具有公益性质较强，盈利能力较弱的特点，安置房项目具有投资额较大、建设周期较长的特点。一直以来，发行人的经营业务得到了地方政府在财政资金方面的大力支持，2013年度、2014年度和2015年度，发行人获得的政府补助分别为18,263.88万元、17,110.79万元和20,415.10万元。2013年度、2014年度和2015年度公司营业利润分别为-642.72万元、167.26万元和1,758.43万元；2013年度、2014年度和2015年度政府补助占当期利润总额的比重分别为102.11%、97.84%和92.71%。补贴收入主要系土地出让金返还款和税收返还款，虽然发行人取得的政府补助与自身经营业务相关，若未来地方政府的财政支持与补贴政策发生变化，可能会导致发行人项目建设资金不足，一定程度上影响发行人的经营水平和盈利能力。

## 十三、有息债务规模较大风险

截至2016年9月30日，发行人有息负债账面余额为120.61亿元，其中1年以内到期的借款26.57亿元，1-2年内到期的借款17.76亿元，2-3年内到期的借款24.58

亿元，3年以上到期的借款51.70亿元；2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月，发行人利息保障倍数分别为0.22倍、0.27倍、0.33倍和0.21倍，均小于1；银行剩余授信额度为32.55亿元。公司负债水平较高，利息保障倍数较低；虽然公司与各金融机构保持了良好的合作关系，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

#### **十四、本期债券利息保障倍数较低的风险**

发行人2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月的利息保障倍数分别为0.22倍、0.27倍、0.33倍和0.21倍；剩余授信额度为32.55亿元。主要系发行人的安置房、土地整理、供水及天然气等业务前期投入资金较大，从投入到获取收益的时间较长，实现利润回流较慢；特别是供水、天然气等业务，前期管道铺设投入较高，获取收益的表现每月收取的水费和天然气费，现金回流金额小速度慢。上述业务性质导致了发行人目前资金需求较大，对外负债高，利息支出多，而利润未能及时实现，因此利息保障倍数较低。发行人利息保障倍数较低，显示发行人的未来的偿债能力较弱，且发行人银行剩余授信额度为32.55亿元。发行人与银行等金融机构保持了良好的关系，并且本次债券发行后的募集资金有2.81亿元用于偿还借款，将有助于发行人继续保持授信额度。但是如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

#### **十五、对外担保金额较大的风险**

截至2016年9月末，发行人对合并范围外公司提供担保的借款余额为61.05亿元，占公司净资产的57.87%。发行人主要为余姚市市属国有企事业单位提供担保，经联席主承销商核查，调取了被担保人的审计报告和信用信息报告，并查询了公开途径能够获取的相关资料，认为目前被担保人资信情况良好、经营活动正常。但若被担保单位出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将承担一定的代偿责任风险。

#### **十六、受限资产占比较大的风险**



截至 2016 年 9 月 30 日，发行人受限资产总额为 21.27 亿元，占公司总资产的 8.09%，占发行人净资产 20.16%，主要为国有土地使用权、房产抵押以及用于担保的定期存款或通知存款，具体如下：

单位：万元

所有权受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	85,635.00	保证金或用于担保的定期存单
无形资产	110,053.69	用于借款抵押
存货	17,048.99	用于借款质押
合计	<b>212,737.68</b>	

发行人的受限资产大多为自身借款提供担保，风险基本可控，但若公司无法偿还相应的债务，公司受限资产面临着被执行的风险，将对公司带来较大不利影响。

## 十七、房地产业务风险

公司业务中普通商品房业务及土地整理开发业务属于房地产相关行业，房地产行业是一个与国民经济、民生工程息息相关的行业，与国家的政策调控措施有着密切的关联度。从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。若公司不能及时适应国家宏观调控的相关政策，对其业务作出必要的调整，将可能对公司的未来经营成果和发展带来不利影响。

## 十八、经济周期风险

发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本次债券期限较长，如果在本次债券存续期内，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，现金流入减少，从而影响本次债券本息的兑付。

## 十九、债券名称修改

发行人申请发行的债券在募集说明书及其摘要文件中债券名称均由“余姚市城市建设投资发展有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券”修改为“余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券”，其他申请文件所涉“余姚市城市建设投资发展有限公司2015年面向合格投资者公

“开发行公司债券”与“余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券”均指同一债券，本次债券名称变更不影响其他申请文件的有效性，其他申请文件继续有效。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释义 .....	12
第一节 发行概况 .....	14
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本次债券发行及上市安排.....	17
四、本次债券发行的有关机构.....	17
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
六、认购人承诺.....	21
第二节 发行人及本次债券的资信状况 .....	22
一、本次债券的信用评级情况.....	22
二、发行人的债券信用评级报告主要事项.....	22
三、发行人的资信情况.....	24
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	27
一、增信措施.....	27
二、偿债计划.....	27
三、偿债资金来源.....	28
四、偿债应急保障方案.....	30
五、偿债保障措施.....	31
六、违约的相关处理.....	33
第四节 发行人基本情况 .....	35
一、发行人基本信息.....	35
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	36

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	44
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	47
五、发行人主营业务情况.....	50
六、发行人法人治理结构及其运行情况.....	58
七、发行人合法合规经营情况.....	61
八、发行人的独立性情况.....	61
九、发行人的关联交易情况.....	62
十、发行人资金占用和对外担保情况.....	66
十一、发行人内部管理制度的建立和运行情况.....	67
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理的相关安排.....	69
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>70</b>
一、最近三年及一期财务会计资料.....	70
二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况.....	78
三、最近三年主要财务指标.....	78
四、管理层讨论与分析.....	79
五、公司未来发展规划.....	118
六、公司有息债务情况.....	120
七、本次债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	126
八、公司最近一期末对外担保情况.....	127
九、受限资产情况.....	131
十、公司未决诉讼或仲裁事项.....	133
<b>第六节 募集资金运用 .....</b>	<b>134</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	134
二、本次募集资金运用计划.....	134
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	135
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>136</b>
一、备查文件.....	136
二、查阅地点.....	136

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/余姚城投	指	余姚市城市建设投资发展有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次发行	指	本次债券的公开发行
本次债券	指	发行人面向合格投资者公开发行的不超过5亿元（含5亿元）的“余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元（含2亿元）。
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所/交易所	指	深圳证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
浙商证券/联席主承销商/债券受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
国泰君安证券/联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的募集说明书摘要》
资信评级机构/大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
会计师事务所/利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/上海建纬	指	上海市建纬律师事务所
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和41项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《余姚市城市建设投资发展有

		限公司公开发行2015年公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《余姚市城市建设投资发展有限公司公开发行2015年债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《余姚市城市建设投资发展有限公司章程》
股东/城投集团	指	余姚城投集团有限公司
董事会	指	余姚市城市建设投资发展有限公司董事会
报告期、最近三年及一期 /近三个会计年度及一期	指	2013年、2014年、2015年、2016年1-9月

注：本募集说明书中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

## 第一节发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：余姚市城市建设投资发展有限公司

英文名称：Yuyao construction investment development co., LTD.

法定代表人：胡益蓉

成立日期：2001年4月17日

注册资本：180,000万元人民币

实缴资本：180,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

企业法人营业执照注册号：330281000008150

注册地址：余姚市南兰江西路292号

邮政编码：315400

信息披露事务负责人：张维

联系方式：0574-62711484

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：城市建设开发、项目投资，市政公用基础设施建设，房地产开发（资质三级）（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）。

组织机构代码：72809467-9

### 二、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行批准情况

2015年9月3日，公司董事会2015年第七次会议审议通过了《关于确认公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》、《关于提请公司

股东授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》，上述议案于2015年9月3日经公司股东2015年第七次股东决定批准。

## （二）核准情况及核准规模

2016年4月11日，经中国证监会【2016】756号文核准，公司获准公开发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

根据上述核准情况，公司将在中国境内公开发行不超过人民币15亿元的公司债券，自中国证监会核准发行之日起，发行人应当在十二个月内完成首期发行，剩余数量应当在二十四个月内发行完毕。

## （三）本期债券的基本条款

1、债券名称：余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币5亿元（含5亿元），其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元（含2亿元）。

3、票面金额及发行价格：本次债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限：5年。

5、债券利率及确定方式：本次债券为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、发行方式：本期债券采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。具体发行方式详见发行公告。

8、发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。



9、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、本次债券还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

11、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、发行首日、网下认购起始日、起息日：本次债券的发行首日、网下认购起始日、起息日为2017年3月23日。

13、起息日：本次债券的起息日为2017年3月23日。

14、付息日：本次债券的付息日为2018年至2022年每年的3月23日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息。

15、本金支付日：本次债券的本金支付日为2022年3月23日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

16、支付方式：本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本次债券无担保。

18、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）评定，本次债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA+。

19、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

20、发行方式、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体定价与配售方案参见发行公告。

21、承销方式：由联席主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

22、联席主承销商：浙商证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司。

23、拟上市地：深圳证券交易所。

24、质押式回购：公司主体长期信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，符合进行质押式回购交易的基本条件，本次债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

25、募集资金用途：本次债券募集资金拟用于偿还公司债务以及补充流动资金。

26、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本次债券发行及上市安排

#### （一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2017年3月21日。

发行首日：2017年3月23日。

网下发行期限：2017年3月23日至2017年3月24日。

#### （二）本次债券上市时间安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

### 四、本次债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：余姚市城市建设投资发展有限公司

法定代表人：胡益蓉

住所：浙江省余姚市南兰江西路292号

电话：0574-62711484

传真：0574-62723799

联系人：张维

## （二）联席主承销商

名称：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

电话：0571-87902550、0571-8793140

传真：0571-87903239

项目主办人：张哲凡、范勇光

项目组人员：睦滢、吴波、徐鹏、屠陈晨

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

经办人员：熊毅

办公地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29层

联系电话：021-38676666

传真：021-68876202

邮政编码：200120

## （三）分销商

名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：吴晓东

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

联系人：张馨予

电话：010-56839393

传真：010-56839354

#### （四）律师事务所

名称：上海市建纬律师事务所

住所：上海市黄浦区淮海中路 283 号香港广场 31 楼

负责人：朱树英

签字律师：王钦、徐琼

电话：021-52393188

传真：021-52393128

#### （五）会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

法定代表人：黄锦辉

经办人员：赵川、侯振全

联系电话：010-57835188

传真：010-85866877

#### （六）资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：关建中

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

电话：010-51087768

传真：010-84583355

评级分析师：杨绪良、王文君、王泽

### （七）债券受托管理人

名称：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

电话：0571-87902970

传真：0571-87902508

联系人：戴翔

### （八）公司债券申请上市及流通的证券交易所

名称：深圳证券交易所

法定代表人：宋丽萍

住所：深圳市深南东路5045号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083164

### （九）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：戴文华

住所：深圳市深南中路093号中信大厦18楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

## 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

大公国际于2017年3月13日出具《余姚市城市建设投资发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+。

### 二、发行人的债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，该等级的定义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

经大公国际综合评定，本次债券的信用等级为AA+，该等级的定义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异

大公国际基于对发行人自身运营实力和担保人的综合评估，评定发行人主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本次债券无担保情况下的信用等级。因此，本次债券在无担保的情况下信用等级为AA+（与主体评级相同），在有担保的情况下信用等级为AA+。

#### （三）评级报告的主要观点

大公评定发行人主体信用等级为AA+，展望为稳定。评级结果是对余姚城投所处偿债环境、财富创造能力、偿债来源和偿债能力的综合评价：

1、中国国内政局稳定，政策连续性强，中央及地方政府持续推进城镇化建设并出台多项监管措施，余姚城投面临的法律环境较好；近年来国内货币政策持续宽松，信用供给较为充足，加之公司所在的余姚市经济发展水平很高，公司发展面临很好的偿债环境；

2、随着地区经济的发展，余姚市财政收入和支出规模均有所增加，作为余姚市主要的城市基础设施建设及公用事业投资运营主体，公司专营优势突出，财富创造能力很强，作为公司收入主要来源的安置房销售业务受项目建设及销售周期的影响较大，未来随着公司加大对天然气管道建设的投入，公司的财富创造能力有望提高。

3、余姚城投的盈利规模较小，经常性收入波动较大，可变现资产规模有所波动，融资能力较强，外部支持具有一定的稳定性，初级偿债来源较为充足，但安全性较强的盈利及经营性收入在初级偿债来源中占比较小，外部融资占比偏高，初级偿债来源结构有待进一步改善；公司未来项目建设导致一定规模的现金流出，对可用偿债来源产生一定影响；

4、余姚城投可用偿债来源对存量债务的保障能力很强，未来存在一定债务增长空间，公司对外担保金额较大，存在一定或有风险；公司可用偿债来源对当年应付本息和年末存量债务的覆盖程度较高，债务安全度较高，外部偿债来源对公司的偿债来源形成良好的补充。

预计未来，国内经济环境及行业政策较好，信用供给较为旺盛，公司发展面临的偿债环境良好；随着余姚市城市建设的推进，公司面临的市场需求较为强劲，区域垄断优势突出，并获得较为稳定的偿债来源，对存量及新增债务形成较好的保障；公司未来项目建设导致一定规模的现金流出，对可用偿债来源产生一定影响，但随着公司加大对天然气管道建设的投入，公司的财富创造能力有望提高。综合考虑，1-2年余姚城投主体信用评级展望为稳定。

#### （四）跟踪评级的有关安排



自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内，在每年受评主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如受评主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至受评主体提供所需评级资料。

### 三、发行人的资信情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，获得较高的银行授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2016年9月30日按合并报表口径统计，发行人获得建设银行、中信银行

等多家银行和其他金额机构综合授信额度共计人民币78.4亿元，已使用授信额度45.85亿元，未使用授信额度32.55亿元。

## （二）最近三年与主要客户业务往来情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

## （三）最近三年发行的债券以及偿还情况

### 1、已发行企业债情况

发行人于2014年5月19日公开发行了2014年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券（以下简称“14余姚债”），募集资金总额15亿元。14余姚债期限为7年，在存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，固定利率为7.09%。募集资金用分别用于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程、余姚市城区自来水工程、姚西北自来水工程、姚东自来水工程。14余姚债经大公国际综合评定，债券信用级别为AA，发行人主体信用评级为AA。发行人已分别于2015年5月19日、2016年5月19日按时足额支付了上一年度的利息。

### 2、已取得批文尚未发行的公司债券

发行人于2016年4月11日，取得中国证券监督管理委员会《关于核准余姚市城市建设投资发展有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]756号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的公司债券。截至本募集说明书签署日，公司尚未发行上述债券。

### 3、已发行非公开公司债券

发行人于2016年3月23日发行余姚市城市建设投资发展有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期），发行额度为10亿元，发行利率为4.95%，期限为5年期。

发行人于2016年7月21日发行余姚市城市建设投资发展有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期），发行额度为10亿元，发行利率为4.60%，期限为5年期。

期。

发行人于2016年11月7日发行余姚市城市建设投资发展有限公司2016年非公开发行公司债券（第三期），发行额度为10亿元，发行利率为4.04%，期限为5年期。

#### （四） 本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人已发行企业债券15亿元，非公开公司债券30亿元。本次发行后，累计公司债券余额为50亿元，占公司2016年9月30日未经审计的合并报表所有者权益的比例为47.40%，其中已公开发行公司债券余额占公司2016年9月30日未经审计的合并报表所有者权益的比例为18.96%。

#### （五） 最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并口径主要财务指标如下：

主要财务指标	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率（倍）	3.71	2.69	2.69	2.02
速动比率（倍）	1.41	1.06	1.02	1.34
资产负债率（%）	59.88	60.45	59.97	62.52
	2016年1-9月	2015年度	2014年度	2013年度
利息保障倍数（倍）	0.21	0.33	0.27	0.22
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

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=负债总额/资产总额

（4）利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

### 第三节增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证债券募集资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

#### 一、增信措施

本次债券无担保。

#### 二、偿债计划

##### （一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券付息日为2018年至2022年每年的3月23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）。

2、本次债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

##### （二）本金的偿付

1、本次债券到期一次还本，本金兑付日为2022年3月23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)。

2、本次债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家相关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、偿债资金来源

发行人资产实力雄厚，运营稳健，财务状况良好。2016年9月30日，发行人总资产2,629,280.09万元，负债总额1,574,371.61万元，所有者权益为1,054,908.48万元，资产负债率为59.88%，处于合理水平。从近三年盈利情况来看，发行人盈利状况较好。2016年1-9月实现营业收入35,151.97万元，净利润-1,862.98万元。2013-2015年归属于母公司的净利润分别为12,850.43万元、12,463.17万元和15,319.06万元，其三年平均值为13,544.22万元，平均净利润足以支付本期债券一年的利息。

发行人偿债资金来源主要来自于经营现金流入以及银行贷款。

#### 1、经营现金流入

发行人2013年度-2015年度经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金三年平均为113,595.26万元。发行人每年自来水供水和天然气供气业务的收入稳定，2013年度2015年度每年保持12%左右的稳定增长，能提供稳定的现金流入。同时，发行人账面存货中有168,935万元系已开发完毕的安置房或商品房项目，按2013-2015年度安置房平均毛利率10.98%计算，待出售后预计可取得收入187,484.06万元，足以覆盖本次债券的本金和利息。

发行人作为余姚市主要的城市建设和安置房投资开发主体，在水务、天然气等业务具有较强的区域专营优势，得到当地政府多方面的支持；2013-2015年度，获得的政府补助分别为18,263.88万元，17,110.79万元和20,415.10万元。发行人获得的政府补助均与经营业务息息相关，因此预计未来仍可持续获得较为可观的政府补助。

#### 1) 发行人业务收入

发行人2013年度-2015年度经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金三年平均为113,595.26万元。发行人每年自来水供水和天然气供气业务的收入稳定，2013年度-2015年度每年保持13%左右的稳定增长，能提供稳定的现金流入。同时，发行人账面存货中有168,935万元系已开发完毕的安置房或商品房项目，待出售后可取得安置房收入。

假设发行人供水业务和天然气业务维持每年10%的持续增长，并合理估算发行人未来安置房业务的收入，发行人各主要业务板块在本期债券存续期内预计收入情况如下：

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
安置房销售收入	24,416.70	37,884.00	40,710.42	42,745.95	44,883.24
供水收入	20,843.17	22,927.49	25,220.24	26,481.25	27,805.31
天然气收入	16,377.79	18,015.56	19,817.12	20,807.98	21,848.37
合计	<b>61,637.66</b>	<b>78,827.05</b>	<b>85,747.78</b>	<b>90,035.18</b>	<b>94,536.92</b>

单位：万元

## 2) 来自政府的补贴款

发行人作为余姚市主要的城市建设和安置房投资开发主体，在水务、天然气等业务具有较强的区域专营优势，得到当地政府多方面的支持；2013-2015年度，获得的政府补助分别为18,263.88万元，17,110.79万元和20,415.10万元；发行人获得的政府补助主要为土地出让金返还。发行人获得的政府补助均与经营业务息息相关，因此预计未来仍可持续获得较为可观的政府补助。

## 2、银行贷款

发行人业务收入的经营性现金流入小于每年需偿还的负债，不足部分发行人将以向其他金融机构贷款的形式弥补。

发行人与各银行等金融机构保持了良好的合作关系，截至2016年9月30日按合并报表口径统计，发行人获得建设银行、中信银行等多家银行和其他金融机构综合授信额度共计人民币78.4亿元，已使用授信额度45.85亿元，未使用授信额度32.55亿元。随着本次债券募集资金到位后归还部分借款，发行人的持续融资能

力将又会有所恢复。并且伴随发行人业务不断发展，未来预计能继续取得更多的银行授信额度。

#### 四、偿债应急保障方案

发行人长期保持较为稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2015年12月31日和2016年9月30日，公司合并流动资产余额分别为1,971,370.63万元和2,051,464.58万元，流动资产占总资产的比例分别为77.31%和78.02%，公司流动资产明细如下：

单位：万元

项目	金额	金额
	2016年9月30日	2015年12月31日
货币资金	197,566.92	243,016.04
应收票据	-	90.00
应收账款	12,176.28	11,042.03
预付账款	434,188.80	381,206.13
应收利息	6,268.56	6,268.56
其他应收款	130,427.82	131,544.88
存货	1,270,836.20	1,198,202.99
<b>流动资产合计</b>	<b>2,051,464.58</b>	<b>1,971,370.63</b>

截至2015年12月31日和2016年9月30日，发行人货币资金分别为243,016.04万元和197,566.92万元，扣除受限货币资金后的金额为197,516.04万元和111,931.92万元，该部分资金具有较强的流动性，可及时用作偿债资金。

另外，截至2015年12月31日和2016年9月30日，发行人存货余额分别为1,198,202.99万元和1,270,836.20万元，公司存货主要为库存商品和开发成本，若本次债券发生偿债资金不足的情况，发行人可将存货采取折价的方式加快资金回笼，以筹措偿债资金。

## 五、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

### （一）设立募集资金专户和专项偿债账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。

发行人与银行签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》，约定由银行监督募集资金的使用情况。

#### 1、开立募集资金专户

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

#### 2、设立专项偿债账户

##### （1）账户资金来源

如本节“三、偿债资金的主要来源”所述，主要来自发行人的经营现金流入，账户内资金专门用于本次债券本息的偿付，除此之外不得用于其他支出。

##### （2）账户资金提取时间、提取频率及提取金额

发行人应确保在不迟于本次债券每个付息日前五个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于当期应偿还的利息金额。

发行人应确保在不迟于本次债券本金兑付日前五个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于当期应付债券本金。

##### （3）账户管理方式

发行人指定财务部负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调



本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### （4）监督安排

发行人与银行签订《募集资金专项账户监管协议》《偿债资金专户监管协议》，监督偿债资金的存入、使用和支取情况。专项偿债账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本次债券债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

### （二）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》和《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息的按约偿付做出了合理的制度安排。

### （三）设立专门的偿付工作小组

发行人安排由财务部担任本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、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。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本次债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《受托管理协议》的规定,配合债券受托管理人履行职责,定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况,并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人,便于债券受托管理人根据债券《受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务,详见本募集说明书第九节债券受托管理人。

### **(五) 严格履行信息披露义务**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,按照《受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及中国证监会、深交所的有关规定进行重大事项信息披露,严格履行信息披露义务,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人监督,防范偿债风险,保障债券持有人的权益。

### **(六) 发行人承诺**

经发行人董事会2015年第七次会议决议通过并经2015年第七次股东决定批准,在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行公司债券的本息时,公司将根据中国有关法律法规及监管部门等的要求采取相关偿债保障措施,包括但不限于:

- 1、不向股东分配利润;
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;
- 4、主要责任人不得调离。

## **六、违约的相关处理**

### **(一) 本次债券违约的情形、违约责任及其承担方式**

本次债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、三、（一）违约和救济”。

## （二）针对发行人违约的争议解决措施

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数和债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人或保证人进行追索。债券受托管理人将依据《受托管理协议》，在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

## （三）争议解决方式

债券持有人与发行人对因上述情况产生任何争议，应通过友好协商解决。双方协商不成的，均有权向上海国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的。

## 第四节发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

公司名称	中文名称：余姚市城市建设投资发展有限公司
	英文名称：Yuyao Construction Investment Development Co., Ltd.
法定代表人	胡益蓉
成立日期	2001年4月17日
注册资本	180,000万元
实缴资本	180,000万元
注册地址	浙江省余姚市南兰江西路292号
办公地址	浙江省余姚市南兰江西路292号
邮政编码	315400
信息披露事务负责人	张维
公司电话	0574-62755056
公司传真	0574-62723799
电子信箱	468920962@qq.com
所属行业	基础设施建设行业
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：城市建设开发、项目投资，市政公用基础设施建设，房地产开发（资质三级）（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）。

#### （一）发行人的设立及注册资本演变

发行人是根据余姚市人民政府《关于同意组建余姚市城市建设投资发展有限公司的批复》（余政发【2001】59号）文件批准成立的国有独资公司。2001年4月16日经余姚永信会计师事务所余永会验【2001】第202号验资报告确认，公司初始注册资本合计人民币30,000万元。余姚市国有资产管理局是其唯一出资人，履行出资人职责。

2013年7月18日，根据余姚市人民政府《余姚市人民政府关于同意组建余姚

城投集团有限公司的批复》（余政发【2013】102 号）批准，余姚市国资局将其所持有的100%发行人股权无偿划转给余姚城投集团有限公司。

2014年12月25日，根据余姚市人民政府《余姚市人民政府关于余姚城投集团有限公司要求对余姚市城市建设投资发展有限公司增加注册资本的复函》（余政发函【2014】150号）批准，余姚城投集团有限公司对发行人增加注册资金15亿，注册资金由原来的3亿增加到18亿。发行人现持有宁波市工商行政管理局余姚分局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为330281000008150，注册资本合计人民币180,000万元。

## （二）发行人公司设立及最近三年内实际控制人变化情况

公司2001年设立时，公司全资股东及实际控制人为余姚市国有资产管理局，2013年余姚市国有资产管理局将持有的全部股权转让给余姚城投集团有限公司，余姚城投集团有限公司的全资股东亦为余姚市国有资产管理局。截至2015年9月30日，余姚城投集团有限公司持有公司100%的股权。报告期内实际控制人始终为余姚市国有资产管理局，未发生变化。

## （三）发行人的近三年重大资产重组情况

发行人近三年未发生重大资产重组。

## （四）报告期末公司股东持股情况

截至2016年9月30日，公司股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例（%）	出资额(万元)
1	余姚城投集团有限公司	有限责任公司（法人独资）	100.00	180,000.00
合计			100.00	180,000.00

## 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

## （一）发行人主要控股子公司

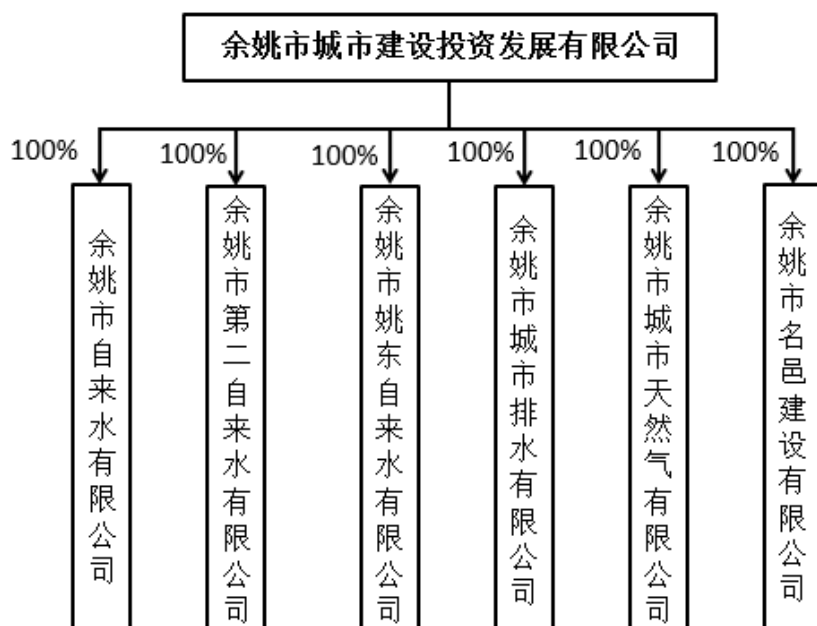
### 1、发行人主要控股子公司清单

截至2016年9月30日，发行人控股子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	余姚市自来水有限公司	集中式供水生产和供应（在许可证有效期内经营）。自来水管道安装和维修；供水材料和设备的批发、零售；供水工程设计、咨询和监理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	23,837.9138	100
2	余姚市第二自来水有限公司	集中式供水供应（在许可证有效期内经营）。净水剂、建筑材料、水暖管道器材的批发、零售。制水、供水工程的安装、维修、咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	12,570.3577	100
3	余姚市姚东自来水有限公司	集中式制水、供水供应的筹建（未经前置审批和变更登记，不得从事经营活动）。自来水管道安装和维修，制水、供水材料和设备的批发、零售，供水工程设计、咨询和监理。（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）	6,000.00	100
4	余姚市城市排水有限公司	城市污水管网管渠、雨污水泵站、污水处理项目和再生水工业水厂、泵站的投资、建设及相关排污、污水、再生工业水处理设施的维护和运营；工业污水的收集、处	18,649.1637	100

		理；再生工业水供应和污水处理的服务、咨询；给排水设备、管道的批发、零售、安装、维修。（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）		
5	余姚市城市天然气有限公司	余姚市辖区内燃气的经营；燃气管网的设计、安装、施工、维修、燃气供应的配套服务，燃气及其配件的批发、零售、安装、维修。（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）	6,000.00	100
6	余姚市名邑建设有限公司	城市建设项目开发、市政公用基础设施建设，梁周线以东、兰墅公寓以西地块和新建北路以东、北环东路以北地块上的房屋拆除、工程准备、土地前期开发及配套安置房建设。（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）	40,000.00	100

发行人控制控股子公司的股权结构图如下



## 2、发行人控股子公司基本情况

### （1）余姚市自来水有限公司

名称：余姚市自来水有限公司

住所：余姚市巍星路198号

法定代表人：章意锋

注册资本：23,837.9138万元人民币

经营范围：集中式供水生产和供应（在许可证件有效期内经营）。自来水管  
道安装和维修；供水材料和设备的批发、零售；供水工程设计、咨询和监理服务。  
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

余姚市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）成立于2001年4月19日，  
为发行人全资子公司，主要从事余姚市城区自来水引水、供水等业务，并承担相  
关管网等基础设施的建设。

截至2015年末，自来水公司资产总额为168,575.61万元，负债总额为  
144,965.97万元，所有者权益23,939.63万元，2015年1-12月实现主营业务收入  
11,245.23万元，利润总额-1,731.51万元，实现净利润-1,731.51万元。

截至2016年9月末，自来水公司资产总额为92,887.44万元，负债总额为  
66,785.44万元，所有者权益26,102.00万元，2016年1-9月实现主营业务收入  
7,768.36万元，利润总额-1,301.78万元，实现净利润-1,301.78万元。

### （2）余姚市第二自来水有限公司

名称：余姚市第二自来水有限公司

住所：余姚市马渚镇马云路11号

法定代表人：章意锋

注册资本：12,570.3577万元人民币

经营范围：集中式供水供应（在许可证件有效期内经营）。净水剂、建筑材  
料、水暖管道器材的批发、零售。制水、供水工程的安装、维修、咨询服务。（依  
法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

余姚市第二自来水有限公司（以下简称“二水公司”）成立于2001年4月19  
日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚西北地区自来水引水、供水等业务，



并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2015年末，二水公司资产总额为156,965.22万元，负债总额为134,946.85万元，所有者权益22,018.36万元，2015年全年实现主营业务收入9,555.62万元，利润总额334.49万元，实现净利润334.49万元。

截至2016年9月末，二水公司资产总额为130,142.95万元，负债总额为96,597.76万元，所有者权益33,545.19万元，2016年1-9月实现主营业务收入7,856.89万元，利润总额805.68万元，净利润805.68万元。

### （3）余姚市姚东自来水有限公司

名称：余姚市姚东自来水有限公司

住所：余姚市南滨江路218号

法定代表人：章意锋

注册资本：6,000.00万元人民币

经营范围：集中式制水、供水供应的筹建（未经前置审批和变更登记，不得从事经营活动）。自来水管道的安装和维修，制水、供水材料和设备的批发、零售，供水工程设计、咨询和监理。（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）

余姚市姚东自来水有限公司（以下简称“姚东水公司”）成立于2011年9月14日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚东地区自来水引水、供水等业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2015年末，姚东水公司资产总额为47,279.21万元，负债总额为41,452.77万元，所有者权益5,826.45万元，2015年全年未实现主营业务收入，利润总额为-38.37万元，净利润为-38.37万元。

截至2016年9月末，姚东水公司资产总额为51,408.77万元，负债总额为45,624.64万元，所有者权益5,784.12万元，2016年1-9月未实现主营业务收入，利润总额-42.32万元，净利润-42.32万元。

### （4）余姚市城市排水有限公司

名称：余姚市城市排水有限公司

住所：余姚市西环北路599号

法定代表人：章意锋

注册资本：18,649.1637万元人民币

经营范围：城市污水管网管渠、雨污水泵站、污水处理项目和再生水工业水厂、泵站的投资、建设及相关排污、污水、再生工业水处理设施的维护和运营；工业污水的收集、处理；再生工业水供应和污水处理的服务、咨询；给排水设备、管道的批发、零售、安装、维修。（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）

余姚市城市排水有限公司（以下简称“排水公司”）成立于2005年3月2日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市雨水收集、污水处理和排放以及相关管网基础设施的建设。

截至2015年末，排水公司资产总额为110,886.77万元，负债总额为85,551.72万元，所有者权益25,335.05万元，2015年全年实现主营业务收入2,246.24万元，利润总额-3,922.47元，净利润-3,922.47万元。

截至2016年9月末，排水公司资产总额为110,117.73万元，负债总额为74,971.56万元，所有者权益35,146.17万元，2016年1-9月实现主营业务收入1,940.11万元，利润总额-2,404.59万元，净利润-2,404.59万元。

#### （5）余姚市城市天然气有限公司

名称：余姚市城市天然气有限公司

住所：浙江省余姚市新西门路219 号

法定代表人：章意锋

注册资本：6,000.00万元人民币

经营范围：余姚市辖区内燃气的经营；燃气管网的设计、安装、施工、维修、燃气供应的配套服务，燃气及其配件的批发、零售、安装、维修。（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）

余姚市城市天然气有限公司（以下简称“天然气公司”）成立于2002年1月10日，为发行人全资子公司，主要从事余姚市姚西北地区天然气供应业务，并承担相关管网等基础设施的建设。

截至2015年末，天然气公司资产总额为276,837.78万元，负债总额为

266,946.07万元，所有者权益9,891.70万元，2014年全年实现主营业务收入14,311.19万元，利润总额2,040.83万元，实现净利润1,529.49万元。

截至2016年9月末，天然气公司资产总额为228,339.11万元，负债总额为210,920.94万元，所有者权益17,418.17万元，2016年1-9月实现主营业务收入8,290.03万元，利润总额-4,807.87万元，净利润-5,037.83万元。

#### （6）余姚市名邑建设有限公司

名称：余姚市名邑建设有限公司

住所：余姚市南兰江西路292号

法定代表人：胡益蓉

注册资本：40,000.00万元人民币

经营范围：城市建设项目开发、市政公用基础设施建设，梁周线以东、兰墅公寓以西地块和新建北路以东、北环东路以北地块上的房屋拆除、工程准备、土地前期开发及配套安置房建设。（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）

余姚市名邑建设有限公司（以下简称“名邑建设公司”）成立于2009年7月28日，为发行人全资子公司，主要从事相关区域土地区块开发、动拆迁等业务。

截至2015年末，名邑建设公司资产总额为85,606.20万元，负债总额为45,800.00万元，所有者权益39,806.20万元，2015年全年未实现主营业务收入，利润总额-27.86万元，实现净利润-27.86万元。

截至2016年9月末，名邑建设公司资产总额为135,454.62万元，负债总额为95,650.00万元，所有者权益为39,804.62万元，2016年1-9月实现主营业务收入，利润总额-1.59万元，净利润-1.59万元。由于名邑建设公司属于项目开发公司，无其他经营项目，其主要从事相关区域土地开发，目前尚在土地储备阶段，尚未产生经营收入，故没有业务量，未实现主营业务收入，同时税收及附加费用需要支出，导致公司净利润为负数。

## （二）发行人合营联营企业基本情况

截至2016年9月30日，发行人合营联营企业的基本情况及经营业务情况如下

所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)
1	余姚伊顿房地产开发有限公司	对余姚城区四明西路南侧地块，新西门路西侧地块，谭家岭路北侧地块、西石山东侧地块，共四幅地块进行房地产开发、销售、物业管理。建筑材料、装饰材料的批发、零售。	10,000.00	60.00

公司持有的余姚市伊顿房地产开发有限公司60%的股权，但合资方长期从事商业房地产开发，经验丰富，发行人与合资方协商由其占多数董事会成员。由此发行人对于日常经营决策没有控制权，未对该公司形成实际控制，因此未将其纳入合并范围。

### （三）发行人其他参股企业基本情况

截至2016年9月30日，发行人其他参股企业的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万)	持股比例 (%)
1	余姚市首创水务有限公司	集中式供水供应（仅限所属各水厂生产，在许可证件有效期限内经营）。供水材料的批发、零售。（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）	11,000.00	4.76
2	宁波燎原工业股份有限公司	高压输变电电力杆、电力铁塔、电力构架、通信塔、通信杆、风力发电塔杆、超高压电力控制设备、路灯、LED照明灯具及灯杆、太阳能灯具、风光互补灯具的研发、制造、加工、批发、零售；钢材的批发、零售；照明工程安装；钢结构安装；自营和代理货物及技术的进出口。	10,500.00	3.33
3	浙江国华余姚燃气发电有限责任公司	电力生产及自产产品的网上销售。	47,500.00	20.00
4	余姚首创污水处理有限公司	污水处理设施及收集管网的投资、建设、运行维护、维护养护。	20,000.00	10.00
5	余姚市青少年社会实践服务中心	接待本市和周边地区青少年开展社会实践活动；接待其他有组织的社会实践活动。	2,400.00	75.00

6	余姚市市政公用学会	开展市政公用理论、突发事件应对处置和前瞻性研究、举办学术活动。	21.00	42.86
---	-----------	---------------------------------	-------	-------

公司持有的余姚市青少年社会实践服务中心、余姚市市政公用学会的股份，但公司未选派人员参与日常经营和决策，不形成实际控制，因此未将其纳入合并范围。

#### 主要参股企业基本情况介绍：

**浙江国华余姚燃气发电有限责任公司：**浙江国华余姚燃气发电有限责任公司由北京国华电力有限责任公司和余姚市城市建设投资发展有限公司按8:2的比例共同投资建设。由北京国华电力有限责任公司负责浙江国华余姚燃气电厂的建设和运营。电厂选用美国GE公司生产的S209FA型燃气发电机组，技术成熟，性能先进。厂建成后将有利于缓解浙江省严重的缺电局面，满足地区用电需求，提高电网调度的灵活性和经济性。

### 三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

#### （一）发行人控股股东及实际控制人情况介绍

##### 1、发行人控股股东基本情况

余姚城投集团有限公司持有发行人100%股权，为发行人全资控股股东。余姚城投集团有限公司基本情况如下：

名称：余姚城投集团有限公司

住所：余姚市南兰江西路292号

成立日期：2013年8月1日

法定代表人：胡益蓉

注册资本：人民币60,000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：城市建设开发、项目投资、市政公用基础设施建设、房地产开发及置业、新农村建设、实业投资、建筑材料，市政管网的销售、土地开发。

余姚城投集团有限公司是根据余姚市人民政府余政发【2013】102号文件批准成立的国有独资公司，设立日期为2013年8月，法定代表人胡益蓉，主要从事余姚市保障房、安置房、自来水供水、排水、污水处理以及相关市政基础设施的建设。余姚城投集团有限公司现持有宁波市工商行政管理局余姚分局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为330281000252750。2016年12月30日变更为法人独资有限责任公司。

截至本募集说明书签署日，余姚城投集团有限公司持有发行人100%的股权，且不存在质押发行人股权的情况。

## 2、发行人控股股东财务情况

余姚城投集团有限公司2015年末主要财务数据摘自未经审计财务报表。余姚城投集团有限公司最近一年合并报表主要财务数据和指标如下：

项目	2015年12月31日
总资产（万元）	2,814,564.35
所有者权益（万元）	917,958.80
资产负债率（%）	67.89
流动比率（倍）	2.31
速动比率（倍）	1.03
项目	2015年度
营业收入（万元）	95,112.29
利润总额（万元）	20,924.44
净利润（万元）	14,222.46
归属于母公司股东净利润（万元）	14,222.46
净资产收益率（%）	3.25

注：上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率=总负债/总资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

净资产收益率=归属于母公司股东净利润\*2/(期初净资产+期末净资产)

## 3、发行人实际控制人

发行人全资控股股东余姚城投集团有限公司的全资股东为余姚市国有资产

管理局，因此发行人的实际控制人为余姚市国有资产管理局。

## （二）发行人控股股东及实际控制人对外投资情况

### 1、余姚市城镇建设开发有限公司

余姚市城镇建设开发有限公司成立于2013年8月1日，注册资本为50,000万元人民币，余姚市城投集团有限公司出资50,000万元，持有其100%股权，法定代表人为胡益蓉，经营范围为：城市建设开发，项目投资，市政公用基础设施建设，房地产开发，实业投资，建筑材料、市政管网的销售。

### 2、余姚市杏林投资有限公司

余姚市杏林投资有限公司成立于2013年6月5日，注册资本为20,700万元人民币，余姚市城投集团有限公司出资20,700万元，持有其100%股权，法定代表人为唐春波，经营范围为医疗机构建设项目、城镇化建设项目的投资。

### 3、余姚市水资源投资开发有限公司

余姚市水资源投资开发有限公司成立于2001年4月29日，注册资本为60,000万元人民币，余姚市国有资产管理局持有其100%的股权，法定代表人为韩忠明，经营范围为：城市防洪、水资源开发、围涂造田、土地连片开发，谷物、蔬菜、棉花种植，内陆养殖及其他与水利有关的项目投资开发和技术咨询服务。

### 4、余姚市双溪口开发有限公司

余姚市双溪口开发有限公司成立于2004年3月23日，注册资本为15,000万元人民币，余姚市国有资产管理局持有其100%的股权，法定代表人为韩忠明，经营范围为：水库建设、围涂造地、土地连片开发、江塘整治及水利项目投资。

### 5、余姚市北城地块开发建设有限公司

余姚市北城地块开发建设有限公司成立于2007年5月21日，注册资本为20,000万元人民币，余姚市国有资产管理局持有其100%的股权，法定代表人为邵筱红，经营范围为：北河沿路地块的开发、项目投资、基础设施建设。

### 6、余姚市名邦建设投资有限公司

余姚市名邦建设投资有限公司成立于2012年5月9日，注册资本为36,000万元人民币，余姚市国有资产管理局持有其100%的股权，法定代表人为徐建华，经

营范围为：新农村建设、小城镇建设、城乡一体化建设投资，建筑工程施工、房地产开发。

#### 7、余姚市交投投资有限公司

余姚市交投投资有限公司成立于1996年4月9日，注册资本为18,757万元人民币，余姚市国有资产管理局持有其100%的股权，法定代表人张岳平，经营范围为：交通基础设施建设投资及技术咨询服务。

#### 8、余姚市牟山湖开发有限公司

余姚市牟山湖开发有限公司成立于2003年3月3日，注册资本为10,000万元人民币，余姚市水资源投资开发有限公司持有其100%的股权，法定代表人陈坚剑，经营范围为：牟山湖的政治，牟山湖周边土地的开发、供水、水面养殖、旅游开发。

### 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

#### （一）董事

（1）胡益蓉，女，1972年2月生，本科学历，1996年12月参加工作，现任发行人董事长。兼任余姚市四明广场建设投资有限公司总经理兼执行董事。历任余姚市南雷路形象工程建设指挥部施工员，余姚市明阳东路延伸工程指挥部施工员，余姚市自来水公司预决算员，余姚市自来水公司副科长，余姚市自来水公司管道队队长，余姚市自来水公司总经理助理，余姚市自来水公司副总经理，余姚市城市天然气有限公司总经理兼党支部副书记，余姚市城市天然气有限公司总经理兼党支部书记。

（2）章意锋，男，1980年1月生，硕士研究生学历，2003年参加工作。现任发行人董事。兼任发行人全资股东余姚城投集团有限公司董事，发行人子公司余姚市自来水有限公司董事长、余姚市第二自来水有限公司董事长、余姚市姚东自来水有限公司董事长、余姚市城市排水有限公司董事长、余姚市城市天然气有限公司董事长、余姚市名邑建设有限公司董事。历任余姚市规划测绘设计院室主任，



余姚城投集团有限公司党委委员，余姚城投集团有限公司副总经理，余姚市自来水有限公司、余姚市第二自来水有限公司、余姚市姚东自来水有限公司、余姚市城市排水有限公司、余姚市天然气有限公司董事。

(3) 张维，女，1973年11月生，本科学历，1993年10月参加工作。2003年9月在余姚市城市建设投资发展有限公司工作，先后任主办会计，融资主管等职务，2013年11月任余姚城投集团有限公司总经理助理、财务负责人，2016年3月至今任发行人副总经理兼任董事，为集团公司经营班子成员。

## (二) 监事

(1) 董国明，男，1964年11月生，本科学历，1982年10月参加工作。现任发行人监事会主席，兼任发行人全资股东余姚城投集团有限公司监事会主席，发行人子公司余姚市自来水有限公司总经理、董事，余姚市名邑建设有限公司监事会主席。历任浙江省舟山市建筑安装工程公司团支部书记、余姚市设备安装公司经理助理、余姚市自来水有限公司副书记、副总经理。

(2) 施建泳，男，1978年7月生，本科学历，1998年1月参加工作。现任发行人监事，兼任发行人全资股东余姚城投集团有限公司监事，发行人子公司余姚市名邑建设有限公司监事。历任余姚市八达橡塑厂会计、余姚中诚会计师事务所审计师。

(3) 龚建铭，男，1966年8月生，专科学历，1985年8月参加工作。现任发行人监事。曾任职于余姚市丈亭区粮点管理所、余姚市全民健身中心建设指挥部等。

(4) 赵漫可，女，1971年8月生，本科学历，1990年8月参加工作。现任发行人职工代表监事，兼任发行人全资股东余姚城投集团有限公司监事，发行人子公司余姚市自来水有限公司监事、余姚市第二自来水有限公司监事、余姚市姚东自来水有限公司监事、余姚市城市排水有限公司监事、余姚市城市天然气有限公司监事、余姚市名邑建设有限公司监事。历任宁波瓷厂团委副书记，余姚市第二自来水有限公司办公室主任，余姚市城市污水收集系统工程建设指挥部副总指挥。

(5) 王瑗，女，1968年2月生，大专学历，1986年参加工作；现任发行人职

工代表监事，兼任发行人全资股东余姚城投集团有限公司监事，发行人子公司余姚市名邑建设有限公司监事。曾任余姚宾馆财务，贸易局会展中心指挥部财务。

### （三）高级管理人员

（1）胡益蓉，总经理，简历见董事会成员简历。

（2）章意锋，副总经理，简历见董事会成员简历。

（3）张维，副总经理兼财务部负责人，简历见董事会成员简历。

（4）陈军军，男，1971年10月出生，大专学历，1993年7月参加工作，1999年11月加入中国共产党，现任发行人副总经理。历任余姚市建筑设计院经理、慈溪市大通房地产有限公司副总经理，余姚伊顿房地产开发有限公司总经理。

### （四）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位的任职情况如下表所示：

序号	姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津
1	胡益蓉	余姚城投集团有限公司	董事长、总经理	否
		余姚市名邑建设有限公司	董事长、总经理	否
2	章意锋	余姚城投集团有限公司	董事	否
		余姚市自来水有限公司	董事长	否
		余姚市第二自来水有限公司	董事长	否
		余姚市姚东自来水有限公司	董事长	否
		余姚市城市排水有限公司	董事长	否
		余姚市城市天然气有限公司	董事长	否
		余姚市名邑建设有限公司	董事	否
4	董国明	余姚城投集团有限公司	监事会主席	否
		余姚市自来水有限公司	总经理、董事	是
		余姚市名邑建设有限公司	监事会主席	否
5	施建泳	余姚城投集团有限公司	监事	否
		余姚市名邑建设有限公司监事	监事	否

6	龚建铭	余姚城投集团有限公司	监事	否
		余姚市名邑建设有限公司	监事	否
7	赵漫可	余姚城投集团有限公司	监事	否
		余姚市自来水有限公司	监事	否
		余姚市第二自来水有限公司	监事	否
		余姚市姚东自来水有限公司	监事	否
		余姚市城市排水有限公司	监事	是
		余姚市城市天然气有限公司	监事	否
		余姚市名邑建设有限公司	监事	否
8	王瑗	余姚城投集团有限公司	监事	否
		余姚市名邑建设有限公司	监事	否

## （五）董事、监事及高级管理人员持有发行人已发行债券情况及重大违法违规说明

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事及高级管理人员未持有发行人已发行的债券。

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规事项。

## 五、发行人主营业务情况

### （一）公司经营范围

公司经营范围为：许可经营项目：无。一般经营项目：城市建设开发、项目投资，房地产开发（资质三级），市政公用基础设施建设，建筑材料的批发、零售（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）。

### （二）公司主要产品及服务介绍

发行人是余姚市城市水务、天然气供应、安置房建设等国有资产经营、国有

项目建设的主要单位，在余姚市区域上述业务领域内处于垄断地位。发行人主营业务涉及三个主要行业：一是城市水务行业，二是天然气供应行业，三是安置房、保障房建设行业。

### 1、城市水务行业

发行人从事的余姚市城市水务行业包括供水设施建设、供水管网经营管理、城市排水设施建设经营管理等方面的业务。发行人的城市水务业务通过余姚市自来水有限公司、余姚市第二自来水有限公司、余姚市姚东自来水有限公司、余姚市城市排水有限公司四家公司具体开展。余姚市自来水有限公司主要负责余姚市市区四个街道的自来水供应以及供水管网的建设、安装以及维护等工作，供水区域东至同光，南至梁辉，西至郭相桥，北至梁堰，供水普及率100%。截至2016年9月，该公司供水管网1,790公里，日供水能力为28万吨，平均供水量11.83万吨/日，供应用户约55万户，城区户表普及率达100%。余姚市第二自来水有限公司承担着余姚市姚西北地区马渚、牟山、黄家埠、临山、朗霞、低塘、泗门部分、阳明街道老方桥、小曹娥、滨海工业园区等供水工作。截至2016年9月末，公司日供水能力为12万吨，自来水用户为10.9万户，供应用户约为45万户。余姚市姚东自来水有限公司主要负责姚东三镇的自来水供应，城东水厂扩建已于2014年12月30日顺利完工，供水管网完成1,230米，公司日供水能力由8万吨提高到至16万吨。

总体来看，发行人下属的三家自来水公司负责全市绝大部分工业企业及居民的自来水供应以及相关供水管网的维护等，具有较强的区域专营优势。2016年，发行人总售水量继续增长，使供水业务收入小幅增加，产销率和水费回收率处于较高水平。

发行人子公司余姚市城市排水有限公司负责余姚市市区绝大多数污水、雨水排水设施的建设经营管理工作。公司成立至今，已经累计完成污水工程建设投资12.2亿元，污水收集范围从城区拓展东至三七市、河姆渡、南至梁弄、西至牟山、黄家埠、北至杭州湾海涂，目前管理的雨污水收集、输送管网长达790公里（其中污水管网495公里、雨水管网255公里、雨污合流管道40公里），工业废水预处理厂1座，再生工业水厂1座，并负责管理84座泵站的运行（其中雨水泵站26座，

雨污合流泵站4座，污水泵站54座），公司日污水收集量从2005年的0.03万吨增加到目前的15万吨左右，城区生活污水收集处理率达86.5%。

按照规划，“十二五”期间余姚市将进一步完善城镇供水体系建设，提高城镇水务行政管理与公共服务综合能力，更好地服务于余姚市新一轮经济社会发展的战略目标。在“十二五”规划的总体思路指导下，未来五年间，余姚市将进一步加强水资源配置网络体系等系统工程，初步建成节水型社会，到2015年基本实现城镇水务现代化。

## **2、天然气销售行业**

发行人的天然气供应业务由发行人下属子公司余姚市城市天然气有限公司具体开展。公司主要负责余姚市城区7个街道以及区外3个街道的天然气供应。公司天然气业务的开展主要采用“外购、加压、输送”的模式，即公司从天然气供应商获得管道燃气，经过简单的加压处理后再将天然气输送到终端用户。随着2010年年底姚西北高中压管网的建成，泗门镇中央名府和朗霞街道彩虹家园小区率先用上了天然气，标志着余姚市迈入拥有乡镇天然气的历史，截至2015年底，公司累计敷设高压管网17.8公里，敷设中低压管网664.94公里。居民用户合同签约户数达113,009户，居民用户通气点火数达69,435户。公建工业用户签约数达647户，公建工业用户通气点火数达639户。2015年以来日平均供气量在10.9万方左右，最高日为17万方。2015年，天然气公司售气量为3,861万立方米，业务规模持续扩大，2015年末终端用户达到70,082户。在城区覆盖率达85%。目前公司天然气供气范围逐渐延伸到朗霞、低塘和滨海新城等，天然气管网的铺设长度逐年提高。预计未来随着天然气普及率的逐步提高，公司天然气业务规模及收入将会不断扩大。

## **3、安置房、保障房建设行业**

发行人为余姚市安置房、保障房建设重要主体。公司主要负责全市70%-80%安置房项目的开发建设工作，具体业务的开展主要由母公司及子公司余姚市名邑建设有限公司负责。

余姚当地有拆迁安置需求时，发行人筹集资金购买安置房用地或进行拆迁。需要拆迁时，发行人委托动迁办牵头，管理和协调拆迁工作，并向动迁办支付拆

迁工程款, 拆迁工程完毕并决算后双方结清拆迁工程款。发行人进行安置房建设, 建设完毕后根据动迁办拆迁时与拆迁户约定的安置方案进行安置。安置户交纳安置房款, 公司开具发票给安置户。

2013年-2016年9月末, 发行人累计销售安置房面积达296,220.00平方米。同时, 发行人正在建设白郞江景、文字地块安置房、兰墅三期地块二、古路头四期和兰墅三期地块一等项目。2016年9月末, 公司已完成建设安置房项目包括丰南公寓二期、锦湖华庭、晨光家园一期二期三期、白云小区三期、康宁新居、云瑞佳苑二期三期等。

截至本募集说明书签署日, 公司主要在建安置房项目如下表所示:

序号	主要在建房屋	总投资额	已投资额	项目批准
1	白山头安置房 (白郞江景)	94,300.00	63,707.45	余发改基(2012)197号; 批准于2012.9.26
2	北郊文字地块安置房	52,553.00	51,343.75	余发改基(2013)8号 2013.1.18
3	兰墅公寓三期安置房 (地块一)	105,000.00	55,859.28	余发改基(2012)195号; 批准于2012.9.25
4	兰墅公寓三期安置房 (地块二)	78,747.42	30,921.59	余发改基(2014)2号; 批准于2014.1.6
5	古路头安置房四期	22,027.86	13,942.50	余发改基(2014)3号; 批准于2014.1.6
合计		352,628.28	215,774.57	-

### (三) 公司所处行业状况及发展趋势

#### 1、全国安置房、保障房建设行业现状和前景

作为我国国民经济的支柱产业, 房地产业因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切等特点, 其发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中安置房、保障房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商

品房，是带保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。

我国已经提出要加大安置房、保障房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，加大国家安置房、保障房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）；2009年，国家制定了安置房、保障房发展规划；2010年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）。

安置房是政府征用土地补偿给拆迁户的安置房屋。随着政策的落实，安置房、保障房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。2011年至2015年，全国累计开工建设各类安置房、保障房和棚户区安置住房超过2,970万套，基本建成2,428多万套。其中，2015年城镇保障性安居工程新开工783万套，基本建成772万套。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决安置房、保障房供应不足的问题。中央再次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。保障性安居工程建设已成为我国各地方政府的一项重要工作。此外，从当前经济发展形势上看，中国经济仍将维持相当的增长速度，预计未来10年，在城市化进程加快及土地供应刚性需求等方面因素的推动下，安置房、保障房建设仍将维持景气。

## 2、全国城市水务行业现状和前景

城市水务行业主要涉及城镇供水和排水、污水处理等城镇水务设施建设和经营。城市水务行业的发展是城市化进程中的一个重要组成部分，是城市基础设施建设和完善中不可或缺的行业。在全国城市供水综合生产能力中，自来水供水企业的综合生产能力居主导地位，并且稳步提高。

随着城市化的进一步推进，居民用水需求的进一步提高，我国水务行业的建设现状仍然相对落后，已经制约了城市的发展和城市功能的完善。目前，我国自

来水生产供应企业呈现出高度分散的特征，城市供水行业集中度非常低。从需求来看，2002-2013年，全国用水总量从5,497亿立方米增至6,183亿立方米，年均增长率在1%左右，用水需求体现出稳定增长的态势。从供给来看，我国城市供水量在1999年已达到467.5亿立方米，10多年以来年均增长率只有0.67%，增长平缓。总体来看，我国供水管网建设滞后，用水普及率较低，虽然经过十几年的发展，我国城市供水管网建设快速发展，城市用水人口与用水普及率快速上升，但是当前我国城市供水管网建设还在进一步提高，城市供水质量也在持续改善，城市供水行业的固定资产投资一直保持了较高增长

2012年，为了改善我国水务行业现状，住房和城乡建设部以及国家发展和改革委员会颁布《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》。根据规划，“十二五”期间我国将持续推进城镇供水设施建设，提高公共供水普及率，至2020年，基本形成与全面建设小康社会要求相适应的城镇供水安全保障体系，实现城镇公共供水全面普及，供水能力协调发展，供水水质稳定达标。

“十二五”规划中关于城市供水的项目总投资4,100亿元，其中：水厂改造投资465亿元；管网改造投资835亿元；新建水厂投资940亿元；新建管网投资1,843亿元；水质检测监管能力建设投资15亿元；供水应急能力建设投资2亿元。随着“十二五”规划的不断推进，我国城镇水务行业发展潜力巨大。

### 3、全国天然气供应行业现状和前景

天然气相对于煤气、沼气（甲烷）等燃气而言，有着无毒、不易爆、绿色清洁、储量大、开采容易、经济实惠等诸多优点，无论作为工用还是民用，都是理想的燃气。

根据美国《油气杂志》2008年12月22日发布的2008年全球油气储量年终统计，全球天然气估算探明储量为177.11万亿立方米，增长1.11%。中国天然气探明储量为22,653.60亿立方米，世界排名16位，占全球比例的1.28%。2000年之前，我国天然气消费以化工和工业燃料为主，占天然气消费总量的78%。2008年以来，天然气消费结构发生明显变化，城市燃气成为第一大用气领域，城市燃气占比从2000年的18%增长2008年的至34%。我国城市化水平的提高，促使天然气需求量增加。天然气将逐步成为中国管道燃气市场中的主要燃料。



根据国家统计局数据显示，2009年-2011年我国天然气消费量分别为895.20亿立方米、1,069.41亿立方米、1,305.30亿立方米。根据中国石油企业协会发布的《2013年中国油气产业发展分析与展望报告蓝皮书》，2012年我国天然气表观消费量1,445亿立方米，同比增长12.8%。预计“十二五”期间，天然气消费比例将翻番，由目前在能源消费结构中占4%的比重提高到8%。同时国家将加强天然气管网及储备体系建设，发挥价格杠杆调节作用，确保天然气稳定供应。中石化经济技术研究院副院长毛家祥预计，2015年，国内天然气消费量预计为2,500亿立方米左右，2020年估计在3,500亿至4,000亿立方米。天然气市场未来肯定会有一次集中“扩容”。

#### （四）公司面临的竞争状况、经营方针及战略

##### 1、公司的竞争优势

###### （1）政府支持优势

发行人是余姚市城市水务、天然气供应、安置房、保障房建设的主要单位，发行人业务类型、性质以及在余姚市城市建设、发展中不可替代的地位和作用，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。

根据余姚市“331”住房保障计划，余姚市计划建设3千套安置房、保障房，受惠1万名左右中低收入住房困难群众。这部分安置房、保障房建设主要由发行人负责建设。另外，随着余姚市城市化推进，中心城区的拆迁、自来水供水工程建设、天然气管网建设项目将越来越多。目前，余姚市政府已明确上述工程将主要由发行人承担，并在工程保障、财力支持方面明确了专项政策。

###### （2）区位优势

余姚市地处长江三角洲南翼，北濒杭州湾，南屏四明山。余姚距宁波国际机场和大型港口宁波北仑港仅半小时和40分钟车程，至杭州萧山国际机场只有1小时车程，经杭州湾跨海大桥到上海仅需1小时，余姚已纳入上海“两小时交通圈”。

余姚市近年来总体经济实力和财政实力不断增强，是2012年全国十强县之一。2014年余姚市实现地区生产总值807.7亿元，增长8.5%，实现财政总收入119.4亿

元，其中一般公共预算收入64.8亿元，分别增长12.3%和8.7%，城镇和农村居民人均可支配收入达到4,1921元、24,312元，分别增长9.2%和10.5%。

发行人作为余姚市当地最主要的城市基础设施建设公司，其城市基础设施建设等业务与当地经济财政发展水平紧密相关，健康优良的区域经济增长，必将在未来长期为发行人提供持续的有利机遇和广阔的发展空间。

### （3）行业主导优势

在余姚市政府的重点关注和大力支持下，发行人安置房、保障房建设、自来水供水、排水业务、天然气供应业务均处于垄断地位。根据余姚市政府相关规划，余姚市安置房等原则上由发行人及其下属名邑建设公司负责；余姚市自来水供应业务主要由发行人下属3个全资子公司承担，余姚市排水及污水处理业务主要由发行人全资子公司余姚市城市排水有限公司承担；余姚市天然气供应主要由发行人下属全资子公司余姚市城市天然气有限公司负责。发行人在安置房、保障房、自来水供应、污水厂和天然气供应方面的区域垄断地位，为发行人提供了稳定的收入。同时，随着余姚市的城市化不断推进，城区面积不断扩张，以及价格体系改革的不断推进，相关方面的收入将不断提高。

## 2、公司经营方针及战略

### （1）长期规划

长期而言，发行人将紧紧围绕余姚市市委市政府工作报告中关于“继往开来增创科学发展新优势、再接再厉建设和谐幸福新余姚”的总要求，做到“三个突出”，把握“五个导向”，着力推进“六大战略重点”，以优良基础设施建设服务引领浙江省区域性中心城市、长三角南翼先进特色制造业基地、生态文化旅游胜地和现代和谐幸福城市的创建。发行人将始终秉承“投资城建，福荫百姓，经营城市，共筑家园”的理念，打造现代新型投融资公司和公用事业公司。

### （2）短期规划

短期而言，发行人将根据余姚市政府相关政策规划，进一步做好安置房、保障房、城市自来水、排水、污水处理、天然气供气等基础设施的建设工作和保障工作；加强相关建设资金的使用和管理；在巩固现有银企合作的基础上，积极探索多元化、多渠道融资方式通过银行贷款、债务融资等方法筹措资金，降低企业

融资成本；推进梨洲街道南侧地块改造工程、四明东路南侧地块、开丰路道路改造及周边地块、谭家岭西路北侧地块及谭家岭东路两侧等地块的区块改造工作；一步加大对续建项目的监督管理。

## （五）主营业务情况

公司的主要负责余姚市基础设施建设、安置房开发投资以及水务等公用事业的运营，主营业务收入主要来源于安置房、商品房销售业务、供水业务、天然气业务等，同时新增土地整理收入。

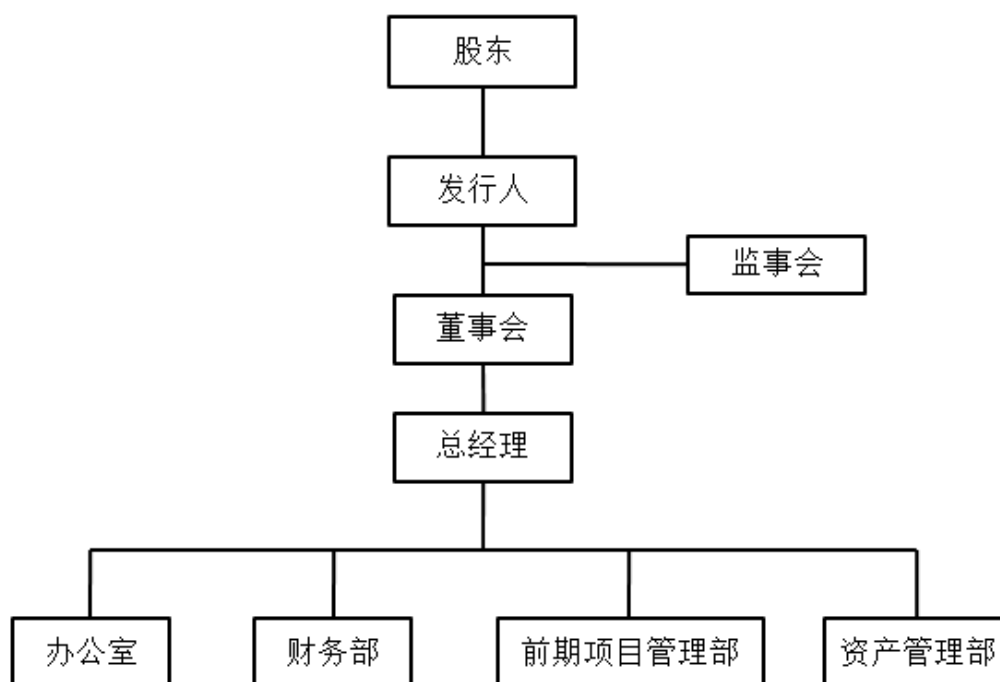
公司最近三年及一期主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	2013年度
安置房销售收入	9,177.02	35,095.72	25,045.54	50,588.70
供水收入	13,461.93	17,225.76	16,990.19	16,644.76
天然气收入	7,449.01	13,535.36	11,940.17	7,858.81
污水处理收入	1,894.34	2,016.11	2,747.18	2,619.18
土地整理收入	-	22,470.00	15,000.00	-
其他	3,169.67	4,769.34	4,991.28	12,973.30
<b>营业收入合计</b>	<b>35,151.97</b>	<b>95,112.29</b>	<b>76,714.10</b>	<b>90,684.75</b>

## 六、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）发行人的组织架构图



## （二）发行人的法人治理结构及其运行状况

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等国家有关法律法规及余姚市人民政府其他相关法律规定，制定了《余姚市城市建设投资发展有限公司公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构。公司科学合理设立组织机构，设立了董事会、监事会和总经理。公司决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。股东是公司的最高权力机构，董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

### 1、股东

公司不设股东会，由余姚城投集团有限公司行使股东职权，依法行使下列职权：1) 决定公司的经营方针和投资计划；2) 选举和更换非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3) 审议批准董事会的报告；4) 审议批准监事会的报告；5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；8) 对公司发行债券作出决定；9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变

更公司形式作出决定；10）修改公司章程。

## **2、董事会**

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，其成员为3人，任期为3年，其中非职工代表董事2人，非职工代表董事由股东委派，职工代表董事1人，职工代表出任的董事由公司职工代表大会选举产生。董事可连派（选）连任，董事长由股东从董事会成员中指定。

董事会依法行使下列职权：1）向股东报告工作；2）执行股东的决定；3）决定公司的经营计划和投资方案；4）制订公司的年度财务方案、决算方案；5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；8）决定公司内部管理机构的设置；9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；10）制定公司的基本管理制度。

## **3、监事会**

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，其成员为5人，其中非职工代表监事3人，非职工代表监事由股东委派；职工代表监事2人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事列席董事会会议。

监事会依法行使下列职权：1）检查公司财务；2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；3）当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

## **4、高级管理人员**

根据《公司章程》，公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，依法行使下列职权：1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；3）拟定公司的内部管理机构设置方案；4）拟定公司的基本管理制度；5）制定公司的具体规章；6）提请聘任或者解聘除公司副总经理、财务负责人；7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8）董事会授予的其他职权。

## 七、发行人合法合规经营情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 八、发行人的独立性情况

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均做到了完全分开，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

### （二）资产完整情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

### （三）人员独立情况

发行人已经按照国家有关法律规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员专职在发行人工作、领取薪

酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事之外职务及领取薪酬的情形。发行人财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

#### （四）财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人独立在银行开户，依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无偿占用的情形。

#### （五）机构独立情况

发行人依法设立董事会、监事会等机构，各项规章制度完善，法人治理结构规范有效。发行人建立了独立于股东、适应自身发展需要的组织机构，各部门职能明确，形成了较为完善的管理架构。

### 九、发行人的关联交易情况

#### （一）关联方情况

##### 1、公司控股股东及实际控制人

余姚城投集团有限公司持有发行人100%股权，为发行人控股股东。而余姚市国有资产管理局持有余姚城投集团有限公司100%的股权为发行人实际控制人。

##### 2、持有公司5%股份以上的股东

截至2016年9月30日，持有公司5%以上股份的股东如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)
----	------	------	-------------	-------------

1	余姚城投集团有限公司	有限责任（法人独资）	100.00	180,000.00
---	------------	------------	--------	------------

上述股东情况具体参见本募集说明书“第五节三、（一）发行人控股股东及实际控制人情况介绍”。

### 3、公司子公司情况

具体参见本募集说明书“第五节二、对其他企业的重要权益投资（一）”。

### 4、公司的合营和联营企业情况

具体参见本募集说明书“第五节二、对其他企业的重要权益投资（二）”。

### 5、公司的其他参股企业情况

具体参见本募集说明书“第五节二、对其他企业的重要权益投资（三）”。

### 6、控股股东及实际控制人控制的除发行人以外的其他企业

序号	名称	与发行人的关系
1	余姚市城镇建设开发有限公司	受同一母公司控制公司
2	余姚市杏林投资有限公司	受同一母公司控制公司

### 7、其他关联方

#### （1）自然人关联方

发行人自然人关联方是指能对公司财务和经营决策产生重大影响的个人，发行人董事、监事和高级管理人员，以及上述人员关系密切的家庭成员均为发行人自然人关联方。发行人董事、监事和高级管理人员具体参见本募集说明书“第五节四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况（一）”。

（2）公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的其他企业

公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的其他企业具体参见“第五节四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况（三）”。

#### （二）关联方交易及往来

发行人报告期与关联方的交易及往来情况如下：



## 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## 2014 年至 2015 年发行人关联交易明细

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年发生额		2014 年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
余姚市首创水务有限公司	购买自来水	市场定价	10,856.66	100.00	5,657.27	100.00
余姚市城镇建设开发有限公司	府前路拆迁工程款、府前路改造安置房款	市场定价	2,095.85	2.03	19,601.04	2.06

## 截至 2016 年 9 月末发行人关联交易明细

单位：万元、%

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2016 年 1-9 月发生额	
				金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)
余姚市首创水务有限公司	购销	购买自来水	市场定价	6,591.29	100.00

## 2、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

## 2014 年至 2015 年末发行人关联方应收项目明细

单位：万元

项目名称	关联方	2015 年年末余额		2014 年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	余姚城投集团有限公司	21,567.93	-	47,105.38	-
其他应收款	余姚市城镇建设开发有限公司	5,000.00	-	16,000.00	80.00
其他应收款	余姚市青少年社会实践服务中心	950.00	-	950.00	-
其他应收款	余姚市首创水务有限公司	200.00	-	-	-
预付账款	余姚市首创水务有限公司	3,840.83	-	-	-

## 2016 年 9 月末发行人关联方应收项目明细

单位：万元

科目名称	关联方	2016年9月末余额
其他应收款	余姚市四明广场建设投资有限公司	14,777.67
其他应收款	余姚伊顿房地产开发有限公司	4,500.00
其他应收款	余姚市国有资产经营管理有限公司	1,700.00
应收利息	余姚城投集团有限公司	4,640.36
应收利息	余姚城镇建设开发有限公司	1,628.19

## (2) 应付项目

## 2014年至2015年发行人关联方应付项目明细

单位：万元

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	余姚市伊顿房地产开发有限公司	15,363.46	19,040.45
其他应付款	余姚市首创水务有限公司	21,553.55	19,204.26
其他应付款	宁波燎原灯具股份有限公司	-	17.51

## 2016年9月末发行人关联方应付项目明细

单位：万元

科目名称	关联方	2016年9月末余额
其他应付款	余姚市四明广场建设投资有限公司	112,351.14
其他应付款	余姚首创水务有限公司	21,553.55
其他应付款	余姚市伊顿房地产开发有限公司	13,804.85
其他应付款	余姚市城镇建设开发有限公司	54,032.16
其他应付款	余姚城投集团有限公司	15,950.00

## (三) 关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

## 1、决策权限

(1) 公司与关联自然人或法人达成的交易金额在1亿元（含）以下的关联交易事项，由公司总经理审议批准。

(2) 公司与关联自然人或法人发生的交易的金额在1亿元以上并小于5亿元（含）的，由公司董事会审议批准。

(3) 公司与关联自然人或法人发生的交易的金额在5亿元以上的,应当将该交易提交股东审议。

## 2、决策程序

(1) 由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易,应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理,由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

(2) 由董事会审议批准的关联交易,董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论,经董事会表决通过后方可实施。

(3) 公司董事会审议关联交易事项时,关联董事应当回避表决,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的,公司应当将交易提交股东审议。

## 3、定价机制

根据《关联交易管理制度》规定,关联交易的价格原则上应不偏离市场上独立于第三方的价格或收费标准,定价依据应予以明确。对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易,应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准。

# 十、发行人资金占用和对外担保情况

## (一) 资金占用

发行人与关联方存在资金往来。截至2016年9月末,发行人购销关联方产品金额为0.66亿元,关联方其他应收款共计2.10亿元,关联方应收利息为0.62亿元。关联方其他应收款明细如下:

单位:万元

序号	单位名称	2016年1-9月
1	余姚市四明广场建设投资有限公司	14,777.67
2	余姚伊顿房地产开发有限公司	4,500.00

3	余姚市国有资产经营管理有限公司	1,700.00
---	-----------------	----------

虽然发行人的关联方资金占用总体金额不大，且占用方均为国有企业，资金实力较强，发行人将及时敦促对方及时归还相应款项。但若关联方拒绝还款，则将会给发行人造成相应的资产损失，给本次债券的偿付带来一定的不利影响。此外，随着业务规模的扩展，发行人关联交易的规模和种类未来存在增加的可能性，如不能对关联交易及关联占款的合理性与定价的公平性进行规范管理，则将对公司的生产经营和公司股东的整体利益产生一定的影响。

## （二）对外担保

详见本募集说明书“第六节财务会计信息之八、公司最近一期末对外担保情况” 的说明。

# 十一、发行人内部管理制度的建立和运行情况

发行人按照相关法律法规的规定，结合自身的实际情况和经营目标制定和逐步完善内部控制制度，已经建立了健全、有效的内控体系，涵盖了经营及管理的各个层面和环节，主要制度包括：《人事管理制度》、《投融资管理办法》、《财务管理制度》、《关联交易管理制度》等。

## （一）不相容职务的分离控制

公司全面系统地分析、梳理了所有业务流程中所涉及的不相容职务，实施了相应的分离措施，形成相对合理的各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

## （二）授权审批控制

公司根据常规授权和特别授权的规定，明确了各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司各级管理人员均在授权范围内行使职权和承担责任。公司对于重大的业务和事项，实行集体决策制度，任何个人不得单独进行决策或者擅自改变集体决策。

### （三）会计系统控制

公司财务部根据《会计法》和《企业会计准则》等有关规定，制订了统一的会计政策和会计核算制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体按照会计政策和会计核算制度进行会计核算和编制财务报告。公司每月对下属企业的报表进行分析,对下属企业的财务状况、经营成果及现金流量进行及时监测，通过财务报告了解各企业的经营财务状况。同时，公司实施对下属企业派出财务部门负责人办法，建立了对下属企业的会计机构人事监控体制。

### （四）财产保护控制

公司及下属企业制订了各项资产的管理制度，对各类资产的购置、验收、记录、保管、使用、接触管理和处置等作了较为详细的规定，明确和规范了相关岗位职责和流程。各项资产统一由财务部门核算，财务部门对资产的管理履行会计监督职责。公司及下属企业对资金、往来款定期进行核对，对固定资产、存货等定期进行盘点、核实。公司财务部每年对下属企业的年度资产盘点进行监盘，资产的会计控制基本达到预期效果。

### （五）预算控制

公司实施全面预算管理制度，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，强化预算约束。

### （六）运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，经理层综合运用生产、购销、投资、筹资、财务等方面的信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，定期开展运营情况分析，发现存在的问题，及时查明原因并加以改进。

### （七）绩效考评

公司建立和实施了绩效考评制度，科学设置考核指标体系，对企业内部各责

任单位和全体员工的业绩进行定期考核和客观评价，将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗、辞退等的依据。

## （八）重大风险预警机制和突发事件应急处理机制

公司建立了重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、明确责任人员、规范处置程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

## 十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理的相关安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司制定信息披露的相关规定，具体为：公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理助理为负责协调和组织公司信息披露工作的日常管理负责人，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

公司拟与其关联法人或关联自然人达成的单笔关联交易金额在5亿元以上，向公司债券投资者进行披露；公司与非关联法人或自然人达成的单笔交易金额在1亿元以上，或一个自然年度内关联交易金额累计达5亿元（含）时，向公司债券投资者进行披露。

## 第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司2013年至2016年1-9月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2013年度至2015年度经审计的财务报告，及2016年1-9月未经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

公司2013年度、2014年度及2015年度的财务报告已按照企业会计准则的规定进行编制。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2013年度、2014年度及2015年度财务报告进行了审计，并出具了利安达审字[2015]第2049号和利安达审字[2016]第2548号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自公司经审计的2013年度至2015年度财务报告，及2016年1-9月未经审计的财务报表。

### 一、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

发行人2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日的合并资产负债表，以及2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月的合并利润表、合并现金流量表如下：

##### 1、发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2016年9月末	2015年末	2014年末	2013年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	197,566.92	243,016.04	239,521.77	226,256.41
应收票据	-	90.00	151.09	140.00

应收账款	12,176.28	11,042.03	681.27	454.23
预付款项	434,188.80	381,206.13	323,932.71	668,689.59
应收利息	6,268.56	6,268.56	-	-
其它应收款	130,427.82	131,544.88	113,861.00	44,967.81
存货	1,270,836.20	1,198,202.99	1,119,444.73	471,708.38
<b>流动资产合计</b>	<b>2,051,464.58</b>	<b>1,971,370.63</b>	<b>1,797,592.57</b>	<b>1,412,216.41</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	14,509.00	14,509.00	12,509.00	12,509.00
持有至到期投资	14,300.00	14,300.00	-	-
长期股权投资	11,400.37	10,395.06	9,902.32	12,120.94
固定资产	142,059.62	120,967.70	233,244.22	187,305.60
在建工程	71,971.48	101,465.91	38,951.27	28,525.68
无形资产	153,340.27	153,304.60	153,374.80	153,365.02
工程物资	289.38	310.50	322.46	247.28
商誉	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
长期待摊费用	84.34	93.70	116.33	64.36
递延所得税资产	94.34	94.34	85.1	56.02
其他非流动资产	167,966.71	161,476.73	58,260.08	57,946.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>577,815.51</b>	<b>578,717.54</b>	<b>508,565.59</b>	<b>453,940.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,629,280.09</b>	<b>2,550,088.18</b>	<b>2,306,158.16</b>	<b>1,866,156.91</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	54,400.00	176,850.00	292,562.00	251,573.00
应付账款	16,873.37	16,522.29	65,034.27	112,950.00
预收款项	67,395.93	63,756.23	14,670.70	48,510.28
应付职工薪酬	488.30	629.41	517.85	256.16
应交税费	909.35	16,661.84	13,438.72	14,476.50
应付利息	12,349.82	7,383.37	6,676.42	-
其他应付款	262,945.61	107,215.38	34,651.35	54,910.14
一年内到期的非流动负债	137,921.37	343,090.68	239,553.09	216,873.83
<b>流动负债合计</b>	<b>553,283.77</b>	<b>732,109.20</b>	<b>667,104.40</b>	<b>699,549.92</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	482,012.73	466,037.73	539,957.73	461,364.19
应付债券	480,361.09	281,258.80	149,062.23	-
长期应付款	46,527.10	52,014.89	17,892.45	25.51
递延收益	12,186.93	10,186.47	8,968.13	5,858.77



非流动负债合计	1,021,087.85	809,497.89	715,880.53	467,248.47
负债合计	1,574,371.61	1,541,607.09	1,382,984.93	1,166,798.39
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	180,000.00	180,000.00	180,000.00	30,000.00
资本公积	775,929.12	742,546.01	677,546.01	611,921.10
未分配利润	12,208.83	73,726.24	55,335.92	48,608.64
盈余公积	86,770.53	12,208.83	10,291.30	8,828.78
归属母公司所有者权益合计	1,054,908.48	1,008,481.08	923,173.23	699,358.52
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,054,908.48	1,008,481.08	923,173.23	699,358.52
负债与股东权益合计	2,629,280.09	2,550,088.18	2,306,158.16	1,866,156.91

## 2、发行人近三年及一期合并利润表

单位:万元

项目名称	2016年1—9月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	35,151.97	95,112.29	76,714.10	90,684.75
减：营业成本	30,121.76	77,277.64	61,101.11	84,554.52
营业税金及附加	673.71	3,558.61	2,560.38	4,702.42
销售费用	965.16	1,369.76	1,343.56	1,790.19
管理费用	2,658.13	4,295.42	4,668.03	3,458.18
财务费用	6,721.54	7,373.37	7,548.30	392.74
资产减值损失	-	83.46	116.34	-421.86
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	1,005.31	604.4	790.89	3,148.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-4,983.03	1,758.43	167.26	-642.72
加：营业外收入	3,383.11	20,487.47	17,494.52	18,600.82
减：营业外支出	33.09	224.86	173.72	72.23
其中：非流动资产处置损失	22.81	219.25	-	-
三、利润总额	-1,633.01	22,021.04	17,488.06	17,885.87
减：所得税	229.96	6,701.98	5,024.88	5,035.44
四、净利润	-1,862.98	15,319.06	12,463.17	12,850.43
归属于母公司所有者的净利润	-1,862.98	15,319.06	12,463.17	12,850.43

少数股东损益	-	-	-	-
--------	---	---	---	---

### 3、发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2016 年 1—9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	49,111.72	157,064.48	77,497.28	106,224.01
收到税费返还	28.14	19.74	-	263.88
收到的其他与经营活动有关的现金	725,545.45	499,437.29	373,442.28	113,231.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>774,685.31</b>	<b>656,521.52</b>	<b>450,939.56</b>	<b>219,719.09</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	90,421.94	113,058.43	134,628.82	190,647.18
支付给职工以及为职工支付的现金	3,731.74	5,551.37	4,561.58	5,646.57
支付的各项税费	2,133.48	10,454.50	11,477.22	4,391.65
支付的其他与经营活动有关的现金	515,923.44	462,512.09	662,394.45	20,276.87
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>612,210.60</b>	<b>591,576.38</b>	<b>813,062.06</b>	<b>220,962.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>162,474.72</b>	<b>64,945.14</b>	<b>-362,122.50</b>	<b>-1,243.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	1,304.75	3,632.25	101.78	92.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而所收到的现金净额	0.30	0.64	125.23	0.90
处置子公司及其他营业单位所收到的现金净额	0.33	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	10,008.48	31,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>11,313.86</b>	<b>34,632.89</b>	<b>227.01</b>	<b>93.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,036.69	19,433.15	9,237.67	21,592.23
投资所支付的现金	-	14,300.00	-	9.00
取得子公司及其他营业单位所支付的现金净额	-	2,000.00	-	-
支付的其他与投资有关的现金	-	10,300.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>32,036.69</b>	<b>46,033.15</b>	<b>9,237.67</b>	<b>21,601.23</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,722.83</b>	<b>-11,400.26</b>	<b>-9,010.66</b>	<b>-21,507.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流</b>				

吸收投资所收到的现金	-	-	186,400.94	41.43
取得借款所收到的现金	179,630.00	601,808.35	657,861.28	590,223.00
发行债券收到的现金	198,800.00	141,900.00	148,950.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,126.67	49,627.95	3,146.19	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>379,556.67</b>	<b>793,336.30</b>	<b>996,358.40</b>	<b>590,264.43</b>
偿还债务所支付的现金	476,362.88	687,419.27	496,793.37	390,518.11
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	59,110.15	98,718.48	99,888.04	64,110.98
支付其他与筹资活动有关的现金	68,535.86	8,253.93	109,773.69	7,098.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>604,008.89</b>	<b>794,391.69</b>	<b>706,455.10</b>	<b>461,727.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-224,452.22</b>	<b>-1,055.39</b>	<b>289,903.31</b>	<b>128,537.28</b>
<b>五、现金和现金等价物净增加额</b>	<b>-82,700.33</b>	<b>52,489.49</b>	<b>-81,229.86</b>	<b>105,786.42</b>

## （二）母公司财务报表

发行人 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

### 1、母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月末	2015 年末	2014 年末	2013 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	134,865.30	77,724.36	96,961.48	86,218.82
应收账款	10,262.89	10,262.89	172.99	172.99
预付款项	427,713.94	379,137.60	280,831.07	631,332.57
应收利息	6,268.56	6,268.56	-	-
其他应收款	83,234.91	121,644.92	126,713.77	52,904.71
存货	1,255,386.17	1,182,561.99	1,103,792.39	456,072.79
<b>流动资产合计</b>	<b>1,917,731.76</b>	<b>1,777,600.32</b>	<b>1,608,471.70</b>	<b>1,226,701.88</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	14,500.00	14,500.00	12,500.00	12,500.00
长期股权投资	185,667.20	157,326.29	156,833.55	159,052.16
固定资产	47,050.38	47,089.21	155,774.41	102,046.13
在建工程	17,571.79	17,571.79	-	-

无形资产	148,772.85	148,664.29	148,603.03	148,494.47
递延所得税资产	94.34	94.34	85.10	8.10
其他非流动资产	167,586.07	161,120.90	57,946.60	57,946.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>581,242.63</b>	<b>546,366.81</b>	<b>531,742.69</b>	<b>480,047.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,498,974.39</b>	<b>2,323,967.13</b>	<b>2,140,214.39</b>	<b>1,706,749.34</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	81,570.00	43,123.00
应付账款	15,329.59	15,329.59	62,600.87	109,430.18
预收款项	58,320.37	54,265.95	5,924.61	40,859.58
应付职工薪酬	11.00	100.86	61.97	76.60
应交税费	299.90	16,011.85	13,205.31	14,249.17
应付利息	6,128.65	6,676.42	6,676.42	-
其他应付款	656,711.63	485,200.68	388,807.32	372,631.64
一年内到期的非流动负债	101,500.00	229,000.00	178,400.00	120,200.00
<b>流动负债合计</b>	<b>838,301.13</b>	<b>806,585.34</b>	<b>737,246.50</b>	<b>700,570.17</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	242,417.73	340,837.73	315,500.00	292,400.00
应付债券	348,180.50	149,249.15	149,062.23	-
其中：优先股	-	-	-	-
<b>非流动负债合计：</b>	<b>590,598.23</b>	<b>490,086.88</b>	<b>464,562.23</b>	<b>292,400.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,428,899.36</b>	<b>1,296,672.22</b>	<b>1,201,808.73</b>	<b>992,970.17</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本(或股本)	180,000.00	180,000.00	180,000.00	30,000.00
资本公积	749,547.83	728,331.83	663,331.83	600,470.70
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	12,208.83	12,208.83	10,291.30	8,828.78
未分配利润	128,318.37	106,754.26	84,782.54	74,479.69
<b>股东权益合计</b>	<b>1,070,075.03</b>	<b>1,027,294.91</b>	<b>938,405.66</b>	<b>713,779.17</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,498,974.39</b>	<b>2,323,967.13</b>	<b>2,140,214.39</b>	<b>1,706,749.34</b>

## 2、母公司近三年及一期利润表

单位:万元

项目	2016 年 1—9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	9,296.58	57,754.01	40,347.84	58,643.65

<b>减：营业成本</b>	<b>5,168.30</b>	<b>41,092.28</b>	<b>28,044.20</b>	<b>52,698.61</b>
营业税金及附加	527.32	3,396.51	2,268.06	4,377.86
销售费用	-	-	4.81	233.5
管理费用	747.43	1,135.27	1,493.67	1,100.20
财务费用	951.95	7,359.82	7,115.49	2.8
资产减值损失	-	36.94	81.7	-509.63
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)	1,005.31	604.4	790.89	3,148.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,005.31	-	-	-
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>2,906.89</b>	<b>5,337.58</b>	<b>2,130.78</b>	<b>3,889.04</b>
加：营业外收入	3,219.16	20,028.50	17,193.04	18,000.03
其中：非流动资产处置利得	0.01	-	-	-
减：营业外支出	6.59	0.15	39.94	6.10
其中：非流动资产处置损失	1.59	-	-	-
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>6,119.46</b>	<b>25,365.93</b>	<b>19,283.88</b>	<b>21,882.98</b>
减：所得税费用	-	6,190.64	4,658.71	4,827.25
<b>四、净利润</b>	<b>6,119.46</b>	<b>19,175.30</b>	<b>14,625.17</b>	<b>17,055.72</b>

### 3、母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2016年1—9月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,822.35	111,467.24	27,161.79	66,311.64
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	622,084.63	622,981.19	466,804.49	432,515.97
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>639,906.98</b>	<b>734,448.44</b>	<b>493,966.28</b>	<b>498,827.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	71,807.62	77,820.91	91,905.48	162,398.64
支付给职工以及为职工支付的现金	416.59	411.76	418.9	285.68
支付的各项税费	909.62	8,818.24	9,403.64	2,882.74
支付其他与经营活动有关的现金	420,733.54	586,012.56	764,976.26	231,967.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>493,867.37</b>	<b>673,063.48</b>	<b>866,704.28</b>	<b>397,534.56</b>

<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>146,039.61</b>	<b>61,384.96</b>	<b>372,738.00</b>	<b>101,293.05</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	111.66	101.78	92.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.10	-	0.01	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,000.00	31,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,000.10</b>	<b>31,111.66</b>	<b>101.79</b>	<b>92.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,217.78	9,989.74	11.95	19,865.75
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	-	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	10,300.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>27,217.78</b>	<b>22,289.74</b>	<b>11.95</b>	<b>19,865.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,217.68</b>	<b>8,821.92</b>	<b>89.84</b>	<b>-19,773.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	184,500.00	-
取得借款收到的现金	13,500.00	328,344.35	283,569.28	260,423.00
发行债券收到的现金	198,800.00	-	148,950.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	7,120.00	18.61	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>212,300.00</b>	<b>335,464.35</b>	<b>617,037.89</b>	<b>260,423.00</b>
偿还债务支付的现金	239,420.00	333,670.00	163,823.00	229,599.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,175.29	81,310.01	65,947.59	51,054.26
支付其他与筹资活动有关的现金	5,385.70	2,808.34	10,996.47	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>283,980.99</b>	<b>417,788.36</b>	<b>240,767.06</b>	<b>280,653.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-71,680.99</b>	<b>-82,324.01</b>	<b>376,270.82</b>	<b>-20,230.26</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>57,140.94</b>	<b>-12,117.13</b>	<b>3,622.67</b>	<b>61,289.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额	77,724.36	89,841.48	86,218.82	24,929.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>134,865.30</b>	<b>77,724.36</b>	<b>89,841.48</b>	<b>86,218.82</b>

## 二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

发行人的报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期发行人报告范围变化情况如下：

### （一）纳入会计报表的公司范围

截至 2016 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围的子公司的情况如下表：

序号	公司名称	子公司类型	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	余姚市自来水有限公司	全资子公司	23,837.91	100
2	余姚市第二自来水有限公司	全资子公司	12,570.35	100
3	余姚市姚东自来水有限公司	全资子公司	6,000.00	100
4	余姚市城市排水有限公司	全资子公司	18,649.16	100
5	余姚市城市天然气有限公司	全资子公司	6,000.00	100
6	余姚市名邑建设有限公司	全资子公司	40,000.00	100

注：余姚市城市排水有限公司由余姚城投 100%间接控股，其股权结构为余姚城投直接控股 97.32%，余姚城投全资控股子公司自来水公司直接控股 2.68%。

### （二）公司最近三年及一期合并范围的重要变化情况

公司最近三年及一期合并范围未发生变化。

## 三、最近三年主要财务指标

### （一）合并报表指标

主要财务指标	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
流动比率（倍）	3.71	2.69	2.69	2.02
速动比率（倍）	1.41	1.06	1.02	1.34
资产负债率（%）	59.88	60.45	59.97	62.52
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
利息保障倍数（倍）	0.21	0.38	0.27	0.22

净资产收益率（%）	-0.18	1.59	1.54	1.98
-----------	-------	------	------	------

## （二）母公司报表指标

主要财务指标	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动比率（倍）	2.29	2.20	2.18	1.75
速动比率（倍）	0.79	0.74	0.68	1.10
资产负债率（%）	57.18	55.80	56.15	58.18
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
净资产收益率（%）	0.06	1.92	1.77	2.57

上述各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=负债合计/资产合计；
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （5）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （6）利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（费用化利息支出+资本化利息支出）；
- （7）净资产收益率=净利润/所有者权益总计平均余额。

## 四、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期的财务报表为基础，对报告期内发行人的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析：

### （一）最近三年及一期合并报表口径分析

#### 1、资产结构分析

##### （1）资产总体情况分析

报告期内，公司资产总体构成情况如下：



单位：万元、%

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	2,051,464.58	78.02	1,971,370.63	77.31	1,797,592.57	77.95	1,412,216.41	75.68
非流动资产合计	577,815.51	21.98	578,717.54	22.69	508,565.59	22.05	453,940.49	24.32
资产总计	2,629,280.09	100	2,550,088.18	100	2,306,158.16	100	1,866,156.91	100

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司总资产分别为1,866,156.90万元、2,306,158.16万元、2,550,088.18万元和2,629,280.09万元。2013年末至2016年9月末，公司总资产规模逐年扩张，主要是由于发行人所承担的安置房建设及土地整理业务等规模增加，相应货币资金、其他应收款、存货、固定资产和在建工程的金额不断增加所致。发行人无其他公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产投入，符合国家相关法律政策规定。从资产构成来看，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司流动资产占总资产的比例分别为75.68%、77.95%、77.31%和78.02%，公司资产以流动资产为主，流动资产比例较为稳定，维持在70%-80%之间。

## （2）主要资产分析

报告期内公司资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
		（%）		（%）		（%）		（%）
<b>流动资产：</b>								
货币资金	197,566.92	7.51	243,016.04	9.53	239,521.77	10.39	226,256.41	12.12
应收票据	-	-	90.00	-	151.09	0.01	140	0.01
应收账款	12,176.28	0.46	11,042.03	0.43	681.27	0.03	454.23	0.02
预付款项	434,188.80	16.51	381,206.13	14.95	323,932.71	14.05	668,689.59	35.83
应收利息	6,268.56	0.24	6,268.56	0.25	-	-	-	-
其他应收款	130,427.82	4.96	131,544.88	5.16	113,861.00	4.94	44,967.81	2.41
存货	1,270,836.20	48.33	1,198,202.99	46.99	1,119,444.73	48.54	471,708.38	25.28

<b>流动资产合计</b>	<b>2,051,464.58</b>	<b>78.02</b>	<b>1,971,370.63</b>	<b>77.31</b>	<b>1,797,592.57</b>	<b>77.95</b>	<b>1,412,216.41</b>	<b>75.68</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	14,509.00	0.55	14,509.00	0.57	12,509.00	0.54	12,509.00	0.67
持有至到期投资	14,300.00	0.54	14,300.00	0.56	-	-	-	-
长期股权投资	11,400.37	0.43	10,395.06	0.41	9,902.32	0.43	12,120.94	0.65
固定资产	142,059.62	5.40	120,967.70	4.74	233,244.22	10.11	187,305.60	10.04
在建工程	71,971.48	2.74	101,465.91	3.98	38,951.27	1.69	28,525.68	1.53
无形资产	153,340.27	5.83	153,304.60	6.01	153,374.80	6.65	153,365.02	8.22
工程物资	289.38	0.01	310.50	0.01	322.46	0.01	247.28	0.01
商誉	1,800.00	0.07	1,800.00	0.07	1,800.00	0.08	1,800.00	0.10
长期待摊费用	84.34	-	93.70	-	116.33	0.01	64.36	-
递延所得税资产	94.34	-	94.34	-	85.1	-	56.02	-
其他非流动资产	167,966.71	6.39	161,476.73	6.33	58,260.08	2.53	57,946.60	3.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>577,815.51</b>	<b>21.98</b>	<b>578,717.54</b>	<b>22.69</b>	<b>508,565.59</b>	<b>22.05</b>	<b>453,940.49</b>	<b>24.32</b>

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 1,412,216.41 万元、1,797,592.57 万元、1,971,370.63 万元和 2,051,464.58 万元，2013 年末至 2016 年 9 月末流动资产规模逐年增加，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、预付账款和存货。2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 453,940.49 万元、508,565.59 万元、578,717.54 万元和 577,815.51 万元，公司非流动资产规模持续增幅较大。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产组成。

#### 1) 货币资金

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 226,256.41 万元、239,521.77 万元、243,016.04 万元和 197,566.92 万元，占资产总额的比例分别为 12.12%、10.39%、9.53%和 7.51%。公司货币资金主要是银行存款。

公司 2013 年-2015 年货币资金余额变动不大；公司 2016 年 9 月末货币资金余额较 2015 年末减少 18.7%，主要系发行人偿还短期借款所致。

截至 2016 年 9 月末，公司货币资金中有 85,075.00 万元为用于担保的定期存

款或通知存款。

## 2) 预付款项

预付款项主要用于核算公司委托余姚市人民政府房屋动迁管理办公室、余姚市建设局、余姚市城东供水工程指挥部等政府部门和企事业单位的安置房项目拆迁预付款及供水、污水及燃气工程预付款。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别为 668,689.59 万元、323,932.71 万元、381,206.13 万元和 434,188.80 万元，占资产总额的比例分别为 35.83%、14.05%、14.95% 和 16.51%。

公司 2014 年末预付款项余额较 2013 年末减少 51.56%，系公司部分拆迁预付款在 2014 年末已结转为存货所致；公司 2015 年末预付款项余额较 2014 年末增加 17.68%，主要系公司与余姚市建设局、余姚市人民政府房屋动迁管理办公室形成的预付款增加所致；公司 2016 年 9 月末预付款项余额较 2015 年末增长 13.90%，主要系发行人与余姚市人民政府房屋动迁管理办公室形成的预付款增加所致。

### 2014 年至 2015 年预付账款账龄明细表

单位：万元

账龄	2015 年年末余额		2014 年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	66,906.39	17.55	287,729.08	88.82
1 至 2 年	76,246.62	20.00	6,873.55	2.12
2 至 3 年	47,227.00	12.39	27,391.90	8.46
3 年以上	190,826.11	50.06	1,938.18	0.60
合计	<b>381,206.13</b>	<b>100</b>	<b>323,932.71</b>	<b>100</b>

### 截至 2015 年末公司预付款项金额前五名的单位情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2015 年 2015 年年末 余额	占预付款项 2015 年年末余额合计 数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
余姚市人民政府房屋动迁管理办	非关联方	180,313.74	47.30	3 年以上	未到期

公室					
余姚市污水收集 工程建设指挥部	非关联方	51,082.54	13.40	1 至 2 年	未到期
西北环线南侧凤 山地块开发建设 前期指挥部	非关联方	42,278.33	11.09	2 至 3 年	未到期
余姚市城东供水 工程指挥部	非关联方	38,280.21	10.04	1 年以内	未到期
余姚市城镇建设 开发有限公司	非关联方	21,696.89	5.69	1 年以内	未到期
<b>合计</b>		<b>333,651.70</b>	<b>87.53</b>		

截至 2016 年 9 月末，公司预付款项金额前五名的单位情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	非关联方	190,984.69	43.99	3 年以上	未到期
余姚市污水收集工程建设指挥部	非关联方	44,791.45	10.32	2 至 3 年	未到期
西北环线南侧凤山地块开发建设前期指挥部	非关联方	42,278.33	9.74	2 至 3 年	未到期
余姚市城东供水工程指挥部	非关联方	38,280.21	8.82	1 至 2 年	未到期
余姚市城镇建设开发有限公司	非关联方	21,698.89	5.00	1 至 2 年	未到期
<b>合计</b>		<b>338,033.56</b>	<b>77.85</b>		

拆迁预付款系公司安置房项目、土地整理开发项目建设过程中，地块上原有住户需要先行拆迁；公司委托余姚市人民政府房屋动迁管理办公室、余姚市康复路东侧南郊地块拆迁指挥部等单位进行拆迁，并对原住户进行拆迁补偿。公司将预计的拆迁补偿金额预付给被委托的拆迁单位，由拆迁单位将拆迁补偿款支付给原住户，形成预付款项，待未来拆迁完成后转入存货。

### 3) 其他应收款

其他应收款主要用于核算公司与其他单位的往来款、保证金、以及其他单位

向公司购买安置房的欠款等款项。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额分别为 44,967.81 万元、113,861.00 万元、131,544.88 万元和 130,427.82 万元，占资产总额的比例分别为 2.41%、4.94%、5.16% 和 4.96%。

2014 年末其他应收款余额较 2013 年末增长 153.21%，主要系 2013 年度新增应收公司股东余姚城投集团有限公司往来款 4.71 亿元所致；2015 年末较 2014 年末其他应收款增长 15.53%，主要系公司应收安置房款增加。2016 年 9 月末较 2015 年末其他应收款减少 0.83%，变化幅度很小。

2013 年末和 2014 年末的发行人其他应收款前五大明细如下：

序号	单位名称	金额（单位：万元）	款项性质	占其他应收款总额的比例	是否关联方
<b>2014 年 12 月 31 日</b>					
1	余姚城投集团有限公司	47,105.38	往来款	41.25%	否
2	余姚市城镇建设开发有限公司	16,000.00	往来款	14.01%	是
3	余姚市城镇建设开发有限公司	13,000.00	拆迁安置款	11.38%	是
4	余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	9,950.00	保证金	8.71%	否
5	杭州华融金融租赁有限公司	7,200.00	保证金	6.30%	否
	<b>合计</b>	<b>93,255.38</b>		<b>81.65%</b>	
<b>2013 年 12 月 31 日</b>					
1	余姚市人民政府动迁管理办公室	13,000.00	拆迁安置款	28.77%	否
2	华融金融租赁股份有限公司	12,480.00	保证金	27.62%	否
3	姚西北自来水管理服务中心	4,897.38	工程款	10.84%	否
4	余姚市水资源投资开发有限公司	3,000.00	安置房款	6.64%	否
5	余姚市土地交易储备中心	1,500.00	安置房款	3.32%	否
	<b>合计</b>	<b>22,409.86</b>		<b>77.19%</b>	

2015 年末及 2016 年 9 月末其他应收款明细如下:

2016 年 9 月 30 日					
序号	单位名称	金额	款项性质	占其他应收款总额的比例	是否关联方
1	余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	13,000.00	往来款	9.94%	否
2	余姚市四明广场建设投资有限公司	14,777.67	往来款	11.30%	否
3	浙江物产融资租赁有限公司	8,326.00	保证金	6.37%	否
4	杭州华融金融租赁有限公司	8,380.00	保证金	6.41%	否
5	余姚伊顿房地产开发有限公司	4,500.00	往来款	3.44%	是
	合计	48,983.67		37.45%	
2015 年 12 月 31 日					
1	余姚城投集团有限公司	21,567.93	往来款	16.35%	是
2	余姚市人民政府房屋动迁管理办公室	13,000.00	往来款	9.86%	否
3	余姚市四明广场建设投资有限公司	12,886.31	往来款	9.77%	否
4	余姚市高铁站场建设投资有限公司	10,172.38	往来款	7.71%	否
5	浙江物产融资租赁有限公司	9,700.00	保证金	7.35%	否
	合计	67,326.62		51.04%	

各报告期内，发行人非经营性往来占款或资金拆借情况如下表所列：

### 3、关联方资金占用风险

发行人与关联方存在资金往来。截至2016年9月末，发行人购销关联方产品金额为0.66亿元，关联方其他应收款共计2.10亿元，关联方应收利息为0.62亿元。关联方其他应收款明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	2016 年 1-9 月
1	余姚市四明广场建设投资有限公司	14,777.67
2	余姚伊顿房地产开发有限公司	4,500.00
3	余姚市国有资产经营管理有限公司	1,700.00

虽然发行人的关联方资金占用总体金额不大，且占用方均为国有企业，资金实力较强，发行人将及时敦促对方及时归还相应款项。但若关联方拒绝还款，则将会给发行人造成相应的资产损失，给本次债券的偿付带来一定的不利影响。此外，随着业务规模的扩展，发行人关联交易的规模和种类未来存在增加的可能性，

如不能对关联交易及关联占款的合理性与定价的公平性进行规范管理,则将对公司的生产经营和公司股东的整体利益产生一定的影响。

#### 4) 存货

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日,公司存货余额分别为 471,708.38 万元、1,119,444.73 万元、1,198,202.99 万元和 1,270,836.20 万元,占资产总额的比例分别为 25.28%、48.54%、46.99%和 48.33%。公司的存货主要由库存商品和开发成本组成。

公司 2014 年末存货余额较 2013 年末增长 173.32%, 2015 年末存货余额较 2014 年末增长 7.04%, 主要增长部分为开发成本增长。开发成本金额主要由发行人在土地整理开发及安置房建造中前期所投入的资金构成。由于 2014 年以来,发行人负责余姚市主要安置房项目建设,公司安置房等在建项目及土地拆迁业务不断增加,导致发行人在开发成本同比增加。截止 2016 年 9 月末,发行人开发成本中土地整理开发项目投入合计 29.67 亿元,占比 26.63%,主要包括土地征用、拆迁安置补偿费及前期工程费用;安置房项目开发成本投入合计 77.40 亿元,占比 69.48%,主要包括土地征用、拆迁安置补偿费、前期工程费用和配套设施费用构成。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日,公司存货明细表如下:

单位: 万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
原材料	953.83	1,108.04	1,006.33	1,139.15
库存商品	131,808.96	135,539.57	139,822.72	144,646.45
周转材料	2.99	1.75	0.63	0.12
开发成本	1,138,070.43	1,061,553.64	978,615.05	325,922.66
合计	1,270,836.20	1,198,202.99	1,119,444.73	471,708.38

截至 2016 年 9 月 30 日, 公司开发成本分主要项目明细表如下:

单位: 万元

项目	2016 年 9 月 30 日
1、土地整理开发项目	

兰墅桥村地块项目	30,950.34
梨洲街道最良村四明东路南侧沙桥地块项目	15,578.16
全民健身中心以东，俞家桥村以西，江以北地块项目	27,754.28
<b>2、安置房项目</b>	
兵马司路南侧安置房项目	45,762.74
皇山桥安置房项目	12,900.05
三七市地块安置房项目	15,103.91
北环西路南侧地块安置房项目	23,624.13
原屹东电子西地块	8,823.01
白云小区南侧安置房项目	21,888.78
古路头村安置房项目三期	6,206.83
康山五圣殿地块安置房项目	8,359.54
兰墅公寓安置房三期	26,543.03
明珠公寓二期	9,413.01
白山头安置房	25,762.92
文字地块安置房项目	18,631.04
兰墅公寓三期安置房（地块二）	11,837.65
古路头安置房四期	7,783.75
皇山桥二三期	8,220.79
磨刀桥区块安置房项目	24,544.00
康复路东侧南郊地块	29,800.86
会展中心安置房项目	26,216.65
玉皇山周边区块安置房项目	49,512.94
三官堂路区块（子陵路 116、118 号）安置房项目	14,370.00
<b>3、其他项目</b>	
南雷大厦（办公楼）	50,398.98
<b>合计</b>	<b>519,987.39</b>

## 截至 2016 年 9 月末，发行人无形资产中土地使用权明细表

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押
1	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路南侧）	余国用（2004）第 05707 号	混合用地	出让	59,463.00	45,990.37	是



序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押
2	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路以北）	余国用（2004）第05709号	商业用地	出让	48,556.00	57,634.20	是
3	马渚镇马渚村	余国用（2009）第08049号	工业用地	出让	2,462.31	107.69	否
4	余姚市朗霞街道迎霞北路89号、崇文路157号	余国用（2015）第10568号	商业用地	出让	12,371.99	1,826.12	是
5	余姚镇长安路	余姚镇国用（2001）第2068号	商服用地	出让	4,166.06	4,603.00	是
6	余姚市阳明街道老方桥西街村	余国用（2009）第08511号	工业用地	出让	2,690.00	94.15	否
7	余姚市海滨产业区	余国用（2011）第03190号	工业用地	出让	20,000.03	998.72	否
8	余姚市东南街道明伟村黄山路北侧	余国用（2004）05708号	混合住宅	出让	46,535.00	42,013.02	否
合计					<b>196,244.39</b>	<b>153,267.27</b>	

截至2016年9月末，公司存货中有价值为110,053.69万元的土地使用权已用于为金融机构借款提供抵押。

根据谨慎性原则，公司在每期末分别对各类存货进行存货跌价准备测试，公司近三年及一期末不存在存货跌价准备迹象。

#### 5）可供出售金额资产

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司可供出售金额资产期末净值分别为12,509.00万元、12,509.00万元、14,509.00万元和14,509.00万元，占资产总额的比例分别为0.67%、0.54%、0.57%和0.55%。公司可供出售金融资产均系按成本计量的可供出售权益工具。

2014年末可供出售金额资产期末余额较2013年末无变动；2015年末可供出售金额资产期末余额较2014年末增长2,000万元，系新增加余姚首创污水处理有限公司出资额2,000万元。2016年9月末发行人可供出售金融资产较2015年末无变动。

截至2016年9月末公司可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资账面价值	占被投资单	备注
---------	--------	-------	----

		位股权比例	
余姚市首创水务有限公司	1,000.00	4.76%	-
余姚市燎原灯具有限公司	200.00	3.33%	-
浙江国华余姚燃气发电有限责任公司	9,500.00	20.00%	-
余姚首创污水处理有限公司	2,000.00	10.00%	-
余姚市青少年社会实践服务中心	1,800.00	75.00%	不参与日常经营决策，不实际控制
余姚市市政公用学会	9.00	42.86%	
合计	14,509.00		

#### 6) 持有至到期投资

截至2013年12月31日、2014年12月31日，发行人无持有至到期投资，2015年新增持有至到期投资14,300.00万元，2016年9月末发行人持有至到期投资金额不变。该持有至到期投资为对余姚天然气ABS的认购款。

单位：万元

项目	2016年9月末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
余姚天然气ABS认购款	14,300.00	-	14,300.00
合计	14,300.00	-	14,300.00

#### 7) 固定资产

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司固定资产期末净值分别为187,305.60万元、233,244.22万元、120,967.70万元和142,059.62万元，占资产总额的比例分别为10.04%、10.11%、4.76%和5.40%。

2014年末固定资产期末净值较2013年末增长24.53%，2015年末固定资产期末净值较2014年末减少48.14%，变化较大，主要系政府拨付的土地及房产出让所引起会计科目调整，部分固定资产转为其他非流动资产。2016年9月末固定资产期末净值较2015年末增加21,091.92万元，主要系管道工程完工结转固定资产所引起。

公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备等构成，近三年及一期末公司固定资产分类余额如下：

## 2013年末至2016年9月末公司固定资产分类明细表

单位：万元

类别	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
房屋、建筑物	117,850.50	62,072.19	171,151.59	117,020.91
机器设备	100,158.79	128,826.64	126,996.79	125,760.50
运输工具	1,028.03	999.62	1,010.02	1,284.82
办公设备及其他	1,830.65	1,774.16	1,878.92	2,303.68
减：累计折旧	78,808.35	72,704.91	67,793.10	59,064.31
合计	142,059.62	120,967.70	233,244.22	187,305.60

## 8) 在建工程

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司在建工程期末净值分别为28,525.68万元、38,951.27万元、101,465.91万元和71,971.48万元，占资产总额的比例分别为1.53%、1.69%、3.99%和2.74%。

2014年末在建工程期末余额较2013年末增长36.55%；2015年末在建工程期末余额较2014年末增长160.49%，增幅较大。主要原因为发行人对“一户一表”部分重点项目继续加大投资，同时新增水库项目投资1.75亿元公司。2016年6月末在建工程余额较2015年末减少29.09%，主要系部分管道工程完工结转固定资产所引起。2013年末至2016年9月末在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2015年年末余额			2016年9月末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
姚东水厂	8,290.38	--	8,290.38	13,749.44	--	13,749.44
原水管铺设	3,949.15	--	3,949.15	--	--	--
姚西北海涂片污水治理工程	889.26	--	889.26	--	--	--
天然气管道安装工程	18,726.54	--	18,726.54	28,806.29	--	28,806.29
1200抢修工程	250.63	--	250.63	250.644	--	13,749.44
余姚市城西工业区供水主干管工程	8,666.66	---	8,666.66	--	--	--
管道工程	15,334.02	--	15,334.02	5,222.69	--	5,222.69
一户一表	27,393.02	--	27,393.02	4,995.53	--	4,995.53
三线一站工程	266.04	--	266.04	266.04	--	266.04

水库	17,571.79	--	17,571.79	17,571.79	--	17,571.79
其他工程	128.42	--	128.42	1,109.06	--	1,109.06
合计	101,465.91	--	101,465.91	71,971.48	--	71,971.48

### 9) 无形资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司无形资产期末余额分别为 153,365.02 万元、153,374.80 万元、153,304.60 万元及 153,340.27 万元，占资产总额比例为 8.22%、16.65%、6.01% 和 5.83%。2013 年末至 2016 年 9 月末，公司无形资产期末余额变动较小。

公司无形资产主要由土地使用权构成，近三年及一期末公司无形资产账面价值如下：

#### 发行人近三年及一期末公司无形资产账面价值明细表

单位：万元

类别	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
土地使用权	153,267.27	153,232.47	153,290.22	153,292.97
软件	73.01	72.14	84.58	72.05
合计	153,340.27	153,304.60	153,374.80	153,365.02

#### 截至 2016 年 9 月末，发行人无形资产中土地使用权抵押明细表

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押
1	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路南侧）	余国用(2004)第 05707 号	混合用地	出让	59,463.00	45,990.37	是
2	余姚市东南街道明伟村（谭家岭路以北）	余国用(2004)第 05709 号	商业用地	出让	48,556.00	57,634.20	是
3	马渚镇马渚村	余国用(2009)第 08049 号	工业用地	出让	2,462.31	107.69	否
4	余姚市朗霞街道迎霞北路 89 号、崇文路 157 号	余国用(2015)第 10568 号	商业用地	出让	12,371.99	1,826.12	是
5	余姚镇长安路	余姚镇国用(2001)第 2068 号	商服用地	出让	4,166.06	4,603.00	是
6	余姚市阳明街道老方桥西街村	余国用(2009)第 08511 号	工业用地	出让	2,690.00	94.15	否
7	余姚市海滨产业区	余国用(2011)第 03190 号	工业用地	出让	20,000.03	998.72	否

序号	地块名称	土地证号	性质	取得方式	面积	账面价值	是否抵押
		号	用地				
8	余姚市东南街道明伟村 黄山路北侧	余国用(2004)05708 号	混合住宅	出让	46,535.00	42,013.02	否
合计					<b>196,244.39</b>	<b>153,267.27</b>	

截至 2016 年 9 月末，公司有净值为 110,053.69 万元的土地使用权用于为金融机构借款提供抵押。

#### 10) 其他非流动资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司其他非流动资产期末余额分别为 57,946.60 万元、58,260.08 万元、161,476.73 万元和 167,966.71 万元，占资产总额比例为 3.11%、2.53%、6.33% 和 6.39%。

公司 2013 年末至 2014 年末其他非流动资产期末余额变化不大。2015 年末较 2014 年末增加 103,216.65 万元，增加部分主要由发行人负责的市政基础设施施工项目增加产生。2016 年 9 月末较 2015 年末变化不大。公司其他非流动资产主要由市政基础设施和递延税款组成市政基础设施主要系道路改造工程、排水、绿化工程等市政基础设施工程项目，该部分市政基础设施由公司负责建设，期末余额为投资建设成本，未来将移交给政府并由政府出资回购；因市政基础设施的权属不属于公司，且未来政府将回购，因此在其他非流动资产科目核算。截至 2016 年 9 月末，市政基础设施的大额项目明细如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月末余额	2015 年年末余额	2014 年年末余额
市政基础设施	167,586.07	161,120.90	57,946.60
递延税款	380.64	355.83	313.48
合计	<b>167,966.71</b>	<b>161,476.73</b>	<b>58,260.08</b>

截止 2016 年 9 月末，发行人负责的市政基础设施施工项目转至其他非流动资产科目情况表

单位：万元

工程名称	财政文号	入账时间	金额（万元）
北兰江路一期排水工程	预核基 2003 第 1 号	2003 年	102.67
笋行弄工程	预核基 2003 第 2 号	2003 年	35.83
富巷路改建工程	预核基 2003 第 3 号	2003 年	119.87
富巷铁路排水沟工程	预核基 2003 第 4 号	2003 年	31.04
保庆路改建工程	预核基 2003 第 5 号	2003 年	16.54
四明西路新建工程	预核基 2003 第 6 号	2003 年	765.96
南滨江路一标工程	预核基 2003 第 7 号	2003 年	164.00
开丰路二期工程	预核基 2003 第 8 号	2003 年	502.21
新西门路延伸改造工程	预核基 2003 第 9 号	2003 年	2,472.66
谭家岭二期改造工程	预核基 2003 第 10 号	2003 年	1,031.01
逊逮路改造工程	预核基 2003 第 11 号	2003 年	189.54
龙泉山西麓绿地建设二期及西门入口	预核基 2003 第 12 号	2003 年	4,230.51
新建路以西地块拆迁安置工程	预核基 2003 第 14 号	2003 年	1,571.88
舜水南路改造工程	预核基 2003 第 25 号	2003 年	1,613.82
水泥厂路工程	预核基 2005 第 6 号	2005 年	1,115.28
九垒山浚桥工程	预核基 2005 第 5 号	2005 年	824.02
南滨江路东段工程	预核基 2005 第 3 号	2005 年	614.75
新西门路延伸工程	预核基 2005 第 2 号	2005 年	1,514.42
开封路绿化工程工程	预核基 2005 第 17 号	2005 年	1,660.71
东江桥工程	预核基 2005 第 11 号	2005 年	646.86
四明西路延伸工程项目	预核基 2005 第 10 号	2005 年	4,654.40
甬余余夫线城区段道路工程	预核基 2005 第 9 号	2005 年	4,722.23
北兰江道路新建工程	预核基 2006 第 6 号	2006 年	446.43
笋行弄改造工程	预核基 2006 第 7 号	2006 年	25.58
高阶沿路新建工程	预核基 2006 第 8 号	2006 年	122.01
新建路改造工程	预核基 2006 第 9 号	2006 年	4,084.87
余姚中学门前道路景观工程	预核基 2006 第 10 号	2006 年	417.98
交警大楼前道路工程	预核基 2006 第 11 号	2006 年	156.60
世南西路延伸工程	预核基 2006 第 13 号	2006 年	2,708.98
市纬五路新建道路（一期）工程	预核基 2006 第 14 号	2006 年	450.68

阳明西路(新建路年丰南桥)改造工程	预核基 2006 第 15 号	2006 年	7,132.71
俞家桥路新建工程	预核基 2006 第 16 号	2006 年	1,427.21
龙山西麓改建工程（阳明广场）	预核基 2006 第 17 号	2006 年	1,851.11
本育场路以北地块绿化（舜北公园）工程	预核基 2006 第 18 号	2006 年	6,280.50
经七路新建道路（一期）工程	预核基 2006 第 19 号	2006 年	448.91
南滨江路(姚江桥年西石山桥)工程	预核基 2006 第 20 号	2006 年	3,790.29
姚江两岸一期亮化工程	预基核 2008 第 10 号	12/1/2008	488.69
中山路及立交工程	预基核 2008 第 11 号	12/1/2008	10,158.22
西石山北路延伸工程	预基核 2008 第 12 号	12/1/2008	3,475.32
西石山南路新建工程（一期）	预基核 2008 第 13 号	12/1/2008	1,492.94
南滨江路(建设局大楼西侧至魏星路)工程	预基核 2008 第 14 号	12/1/2008	130.22
富巷北路公铁立交工程	预基核 2008 第 15 号	12/1/2008	3,471.35
南雷路(新建桥至舜水南路)改造工程	预基核 2008 第 16 号	12/1/2008	1,937.48
城区创园区域内增绿工程	预核基 2011 第 2 号	2011 年	1,576.50
南雷路道路绿化改造及给排水管道安装工程	预核基 2011 第 3 号	2011 年	443.13
王阳明故居周边房屋拆迁工程	预核基 2011 第 4 号	2011 年	2,475.77
余马公路自来水管道路移位改造工程	预核基 2011 第 5 号	2011 年	532.87
阳明西路(玉立路年丰南桥东)道路改造工程	预核基 2011 第 6 号	2011 年	8,372.40
阳明东路改造工程	预核基 2011 第 7 号	2011 年	3,130.73
市城区经七路延伸及纬四路道路完善工程	预核基 2011 第 8 号	2011 年	1,164.46
仓前路改造工程	预核基 2011 第 10 号	2011 年	195.97
新建北路道路改造工程	预核基 2011 第 11 号	2011 年	1,735.80
世南路道路改造工程	预核基 2011 第 12 号	2011 年	6,445.31
黄山西路路灯安装工程	预核基 2011 第 13 号	2011 年	57.78
府前路拓宽改造工程	预核基 2011 第 15 号	2011 年	2,328.41
大黄桥路电缆入地工程	预核基 2011 第 16 号	2011 年	287.28

鸳鸯南路改造工程	预核基 2011 第 17 号	2011 年	312.76
开封路延伸(一期)工程	预核基 2011 第 18 号	2011 年	311.08
体育场路电缆入地工程	预核基 2011 第 19 号	2011 年	275.76
长新新村 49 幢危房整体加固工程	预核基 2011 第 20 号	2011 年	17.73
新西门路北段（舜水南路年世南西路）道路改造工程	预核基 2011 第 26 号	2011 年	263.67
长城路（舜水北路年富巷路）道路改造工程	预核基 2011 第 27 号	2011 年	196.24
西石山南路西侧河坎整治工程	预核基 2011 第 28 号	2011 年	182.71
市子陵路剑江桥维修加固改造工程	预核基 2011 第 29 号	2011 年	257.62
余姚市向南河桥改造工程	预核基 2011 第 30 号	2011 年	107.51
联盟桥维修加固改造工程	预核基 2011 第 31 号	2011 年	236.32
保庆路道路改造工程	预核基 2011 第 32 号	2011 年	94.42
新西门路（南接坡）道路改造工程	预核基 2011 第 33 号	2011 年	137.46
富巷路道路改造工程	预核基 2011 第 34 号	2011 年	112.94
东朝街、东旱门路道路整治工程	预核基 2011 第 35 号	2011 年	372.59
合宝弄道路改造工程	预核基 2011 第 36 号	2011 年	202.40
大黄桥路沥青罩面改造工程	预核基 2011 第 37 号	2011 年	193.18
北滨江路强电入地工程	预核基 2011 第 38 号	2011 年	114.98
四明东路道路新建工程	预核基 2011 第 39 号	2011 年	1,976.36
学弄道路改造工程	预核基 2011 第 40 号	2011 年	86.06
杜义弄道路改造工程	预核基 2011 第 41 号	2011 年	67.73
皇山节制闸桥加固改建工程	预核基 2011 第 42 号	2011 年	95.50
城下路道路改造工程	预核基 2011 第 43 号	2011 年	64.01
下木桥改造工程	预核基 2011 第 44 号	2011 年	96.59
花园中路道路整治工程	预核基 2011 第 45 号	2011 年	75.49
三官堂路强电入地工程	预核基 2011 第 46 号	2011 年	169.41
山西新村 31 幢房屋拆迁工程	预核基 2011 第 47 号	2011 年	1,296.77
北滨江路路面改造工程	预核基 2011 第 48 号	2011 年	127.35
东旱门路（一期）新建工程	预核基 2011 第 49 号	2011 年	3,320.41



覃家岭西路(南雷南路年梁周线道路改造工程	预核基 2011 第 50 号	2011 年	5,561.76
姚江两岸景观改造亮化工程	预核基 2011 第 51 号	2011 年	1,006.76
文山支一路道路改造工程	预核基 2012 第 1 号	2012 年 12 月	191.34
长新路(玉立路年庙弄路)道路改造工程	预核基 2012 第 2 号	2012 年 12 月	102.24
崑山桥节制闸北侧滨江绿化工程	预核基 2012 第 3 号	2012 年 12 月	379.00
劳动路道路改造工程	预核基 2012 第 4 号	2012 年 12 月	60.66
智慧桥路及健康路道路改造工程	预核基 2012 第 5 号	2012 年 12 月	253.68
巍星路道路改造工程	预核基 2012 第 6 号	2012 年 12 月	712.22
万基阳光国际市政配套工程	预核基 2012 第 7 号	2012 年 12 月	61.57
西石山路与北滨江路口改造工程	预核基 2012 第 8 号	2012 年 12 月	451.80
浒溪线新建北路路口改造工程	预核基 2012 第 9 号	2012 年 12 月	412.23
汽车北站至新建北路路口改造工程	预核基 2012 第 10 号	2012 年 12 月	193.35
原汽车北站地块配套工程	预核基 2012 第 11 号	2012 年 12 月	162.18
阳明东路城东路口改造工程	预核基 2012 第 12 号	2012 年 12 月	245.49
61 省道城东路口改造工程	预核基 2012 第 13 号	2012 年 12 月	428.91
君怡佳园配套工程	预核基 2012 第 14 号	2012 年 12 月	82.39
桐江桥地下停车场工程	预核基 2013 第 23 号	2013 年 12 月	6,880.62
余姚市城区亮灯工程	预核基 2013 第 30 号	2013 年 12 月	301.73
兴业路道路新建工程	预核基 2013 第 21 号	2013 年 12 月	782.95
长安路(四明西路年谭家岭西路绿化及河坎整治工程	预核基 2013 第 31 号	2013 年 12 月	1,648.33
富巷社区公园新建工程	预核基 2013 第 24 号	2014 年 2 月	623.41
余姚高速公路出口增绿改造工程	预核基 2013 第 25 号	2014 年 2 月	115.76
远东工业城道路两侧绿化工程	预核基 2013 第 26 号	2014 年 2 月	43.46
创园精品线路绿化提升工程	预核基 2013 第 27 号	2014 年 2 月	335.40
市路灯管理处办公及仓库用房建设工程	预核基 2013 第 28 号	2014 年 2 月	2,130.71
西石山路长安路路口改造工程	余财基核[2014]39 号	2014 年 10 月	431.37

胜山西路新建工程	余财基核[2014]40号	2014年10月	4,935.94
城区见缝插绿工程及花园新村地块绿地工程	余财基核[2014]42号	2014年10月	1,242.16
甬雷南路四明西路路口改造工程	余财基核[2014]43号	2014年10月	193.16
花园水厂源水管改造工程	余财基核[2013]29号	2014年10月	594.15
甬水南路新西门路路口改造工程	余财基核[2014]101号	2015年4月	93.91
节能工程	余财基核[2014]102号	2015年4月	101.14
2009年2010年城区见缝插绿工程	余财基核[2014]103号	2015年4月	383.93
府前路北侧地块整改工程	余财基核[2014]94号	2015年8月	799.81
日明东路（东旱门路年中山路）道路改造工程	余财基核[2014]95号	2015年8月	393.59
新建路阳明东路路口改造工程	余财基核[2014]96号	2015年8月	274.87
保安路年兰江小学东道路及停车场新建工程	余财基核[2014]97号	2015年8月	618.04
西石山南路延伸工程	余财基核[2015]16号	2015年12月	1,375.09
城东水厂原水管道双溪口隧洞建设工程	余财基核[2015]17号	2015年12月	5,791.47
合计			<b>159,006.29</b>

## 2、负债结构分析

### （1）负债总体情况分析

单位：万元、%

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
短期借款	54,400.00	3.46	176,850.00	11.47	292,562.00	21.15	251,573.00	21.56
应付账款	16,873.37	1.07	16,522.29	1.07	65,034.27	4.70	112,950.00	9.68
预收款项	67,395.93	4.28	63,756.23	4.14	14,670.70	1.06	48,510.28	4.16
应付职工薪酬	488.30	0.03	629.41	0.04	517.85	0.04	256.16	0.02
应交税费	909.35	0.06	16,661.84	1.08	13,438.72	0.97	14,476.50	1.24
应付利息	12,349.82	0.78	7,383.37	0.48	6,676.42	0.48	-	-
其他应付款	262,945.61	16.70	107,215.38	6.95	34,651.35	2.51	54,910.14	4.71

一年内到期的非流动负债	137,921.37	8.76	343,090.68	22.26	239,553.09	17.32	216,873.83	18.59
<b>流动负债合计</b>	<b>553,283.77</b>	<b>35.14</b>	<b>732,109.20</b>	<b>47.49</b>	<b>667,104.40</b>	<b>48.24</b>	<b>699,549.92</b>	<b>59.95</b>
长期借款	482,012.73	30.62	466,037.73	30.23	539,957.73	39.04	461,364.19	39.54
应付债券	480,361.09	30.51	281,258.80	18.24	149,062.23	10.78	-	-
长期应付款	46,527.10	2.96	52,014.89	3.37	17,892.45	1.29	25.51	-
递延收益	12,186.93	0.77	10,186.47	0.66	8,968.13	0.64	5,858.77	0.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,021,087.85</b>	<b>64.86</b>	<b>809,497.89</b>	<b>52.51</b>	<b>715,880.53</b>	<b>51.76</b>	<b>467,248.47</b>	<b>40.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,574,371.61</b>	<b>100.00</b>	<b>1,541,607.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,382,984.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,166,798.39</b>	<b>100.00</b>

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司负债总额分别为 1,166,798.39 万元、1,382,984.93 万元、1,541,607.09 万元和 1,574,371.61 万元。公司负债总额随业务扩张逐年增加，主要表现为短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款和应付债券的增加。从负债结构来看，公司流动负债占比逐年下降，非流动负债占比逐年上升，2013 年至 2015 年末及 2016 年 9 月末流动负债占负债总额的比例分别为 59.95%、48.24%、47.49% 和 35.14%，非流动负债占负债总额的比例分别为 40.05%、51.76%、52.51% 和 64.86%。

## （2）主要负债分析

### 1) 短期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司短期借款余额分别为 251,573.00 万元、292,562.00 万元、176,850.00 万元和 54,400.00 万元，分别占总负债的比例为 21.56%、21.15%、11.47% 和 3.46%。

2014 年末短期借款余额较 2013 年末增长 16.29%，2015 年末短期借款余额较 2014 年末减少 39.55%，减少原因为部分银行借款到期。近年来公司短期借款的不断减少，主要是由于发行人业务周期较长，为了进一步锁定长期利率，降低融资成本，发行人逐步减少其短期借款在负债中占比。近三年及一期，发行人无到期未偿还的借款。近三年及一期的短期借款构成如下：

#### 发行人近三年及一期的短期借款构成明细表

单位：万元

类别	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
质押借款	-	41,850.00	61,110.00	74,910.00
抵押借款	-	20,800.00	5,300.00	5,340.00
保证借款	54,400.00	114,200.00	200,222.00	149,973.00
信用借款	-	-	25,930.00	21,350.00
合计	54,400.00	176,850.00	292,562.00	251,573.00

## 2) 应付账款

应付账款主要用于核算公司的应付材料采购款、应付工程款等款项。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，公司应付账款余额分别为112,950.00万元、65,034.27万元、16,522.29万元和16,873.37万元，分别占总负债的比例为9.68%、4.70%、1.07%和1.07%。

2014年末应付账款期末余额较2013年末减少42.42%，主要系应付余姚市公共项目建设管理中心的款项减少了5.11亿元。2015年末应付账款余额较2014年末减少74.59%，减少原因为部分工程应付款和应付安置房款已到期付清。2016年9月末应付账款余额较2015年年末变化不大。

截至2016年9月末，应付账款前五名单位的情况如下：

单位：万元、%

项目	年末余额	占期末余额比例	未偿还或结转的原因	是否为关联方
文体中心指挥部	5,829.54	34.49	未到期	否
四明公寓暂估工程款	2,668.81	15.79	未到期	否
余姚市水利局	500.00	2.96	未到期	否
余姚市首创水务有限公司	494.79	2.93	未到期	是
浙江省天然气开发有限公司	282.41	1.67	未到期	否
合计	9,775.55	57.83		

## 3) 其他应付款

其他应付款主要用于核算公司与其他单位的往来款、收到的尚未确认收入的土地出让金、尚未交付的其他单位向公司购买的安置房款、配套项目以及供水、

污水、燃气等管道工程等款项。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，发行人其他应付款余额分别为 54,910.14 万元、34,651.35 万元、107,215.38 万元和 262,945.61 万元，分别占总负债的比例为 4.71%、2.51%、6.96% 和 16.70%。

2014 年末其他应付款期末余额较 2013 年末减少 36.89%，系发行人逐年清理了与其他公司的往来款所致；发行人 2015 年末其他应付款期末余额较 2014 年末增长 334.58%，系收到了尚未确认收入的余姚市财政局的土地出让款项以及应付未付余姚市城镇建设开发有限公司工程款 增加所致。2016 年 9 月末，发行人其他应付款余额较 2015 年末增加 155,730.23 万元，系收到了尚未确认收入的余姚市四明广场建设投资有限公司往来款 及应付未付余姚市城镇建设开发有限公司工程款增加所致。

截至 2015 年 12 月末，其他应付款前五名单位的情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占其他应付款 总额的比例	款项性质
余姚市城镇建设开发有限公司	43,774.90	29.05%	工程款
余姚市财政局（财政拨款）	35,570.00	23.60%	土地出让金
余姚市人民政府动迁管理办公室	33,980.19	22.55%	拆迁安置款
余姚市土地交易储备中心	14,338.88	9.51%	土地出让金
云端佳苑（古路头三期）暂估	14,154.80	9.39%	工程款
合计	141,818.77	94.10%	

截至 2016 年 9 月末，其他应付款前五名单位的情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占其他应付款 总额的比例	款项性质
余姚市四明广场建设投资有限公司	112,351.14	42.73%	往来款
余姚市城镇建设开发有限公司	54,032.16	20.55%	往来款
余姚首创水务有限公司	21,553.55	8.20%	水费
余姚市伊顿房地产开发有限公司	13,804.85	5.25%	往来款

单位名称	金额	占其他应付款 总额的比例	款项性质
余姚城投集团有限公司	15,950.00	6.07%	往来款
合计	<b>217,691.70</b>	<b>82.79%</b>	

#### 4) 一年以内到期的非流动负债和长期借款

公司一年以内到期的非流动负债主要系将在报告期末一年以内到期的长期借款，因此将该科目与长期借款合计分析。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司一年以内到期的非流动负债（扣除一年以内到期的长期应付款部分）和长期借款余额之和分别为 678,238.02 万元、763,262.52 万元、786,419.32 万元和 602,602.15 万元，占负债总额的比例分别为 58.13%、55.19%、51.01% 和 38.28%。

公司 2014 年末一年以内到期的非流动负债和长期借款之和期末余额较 2013 年末增长 12.54%，2015 年末较 2014 年末增加 3.03%，公司近三年长期借款逐年增加，主要系公司业务发展，安置房项目增加，城市排水、污水处理系统、天然气管网系统工程增加，使资金需求大增所致。2016 年 9 月末较 2015 年末减少 23.37%，主要是到期归一年内到期的长期借款还所致。

#### 5) 应付债券

公司 2014 年末应付债券期末余额为 149,062.23 万元，发行人于 2014 年 5 月 19 日公开发行了 2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券（以下简称“14 余姚债”），募集资金总额 15 亿元。14 余姚债期限为 7 年，在存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，固定利率为 7.09%。募集资金用分别用于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程、余姚市城区自来水工程、姚西北自来水工程、姚东自来水工程。14 余姚债经大公国际资信评估有限公司综合评定，债券信用级别为 AA+，发行人主体信用评级为 AA+。2015 年末，公司应付债券均为公司债券，较 2014 年末增加 132,196.57 万元。

2016 年 9 月末，发行人应付债券较年初增加 19.91 亿元，主要原因为发行人于

2016年3月及2016年7月发行公司债券两笔，金额均为10亿元，期限均为五年。

## （二）现金流量分析

发行人现金流量结构表

单位：万元

项目名称	2016年1-9月	2015年	2014年	2013年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	774,685.31	656,521.52	450,939.56	219,719.09
经营活动现金流出小计	612,210.60	591,576.38	813,062.06	220,962.27
经营活动产生的现金流量净额	<b>162,474.72</b>	<b>64,945.14</b>	<b>-362,122.50</b>	<b>-1,243.18</b>
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	11,313.86	34,632.89	227.01	93.54
投资活动现金流出小计	32,036.69	46,033.15	9,237.67	21,601.23
投资活动产生的现金流量净额	<b>-20,722.83</b>	<b>-11,400.26</b>	<b>-9,010.66</b>	<b>-21,507.69</b>
三、筹资活动产生的现金流				
筹资活动现金流入小计	379,556.67	793,336.30	996,358.40	590,264.43
筹资活动现金流出小计	604,008.89	794,391.69	706,455.10	461,727.15
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-224,452.22</b>	<b>-1,055.39</b>	<b>289,903.31</b>	<b>128,537.28</b>
四、汇率变动对现金的影响额	0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00
五、现金和现金等价物净增加额	<b>-82,700.33</b>	<b>52,489.49</b>	<b>-81,229.86</b>	<b>105,786.42</b>

### 1、经营活动现金流量分析

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月，公司经营活动现金流入分别为219,719.09万元、450,939.56万元、656,521.52万元和774,685.31万元，公司经营活动现金流入逐年增加，经营活动收款情况良好。

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月，公司经营活动现金流出分别为220,962.27万元、813,062.06万元、591,576.38万元和612,210.60万元，系公司安置房、保障房、市政自来水供水、天然气供应等工程建成支出及相关往来款支出。

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,243.18万元、-362,122.50万元、64,945.14万元和162,474.72万元。

公司2013年度净利润为12,850.43万元，经营活动产生的现金流量净额为

-1,243.18 万元，系公司拆迁和安置房项目、市政自来水供水工程、污水工程、燃气管道等建设支出大于业务收入收到的现金流入，2013 年末预付拆迁、工程款项较上年同期增加 133,687.11 万元，使得用于购买商品、支付劳务的支出大于销售商品、提供劳务收到的现金流入所致。

公司 2014 年度净利润为 12,463.17 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -362,122.50 万元，主要系当年度安置房、一级土地整理开发业务增加，2014 年末存货余额较 2013 年末增加达 647,736.36 万元，扣除 2014 年末预付款项较 2013 年末减少的-344,756.88 万元因素，存货大幅增加导致的现金流出仍达 302,979.48 万元，导致 2014 年度经营活动产生的现金流量净额为较大负数。

2015 年及 2016 年 1-9 月，发行人收到往来款大幅增加导致经营性现金流规模大幅上升。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-21,507.69 万元、-9,010.66 万元、-11,400.26 万元和-20,722.83 万元，呈现净流出态势。主要是由于公司为支持自身业务的增长，继续保持自来水供水管网、污水处理管网等固定资产方面的投资规模。导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金规模较大所致。

2014 年度投资活动产生的现金流量净额较上年度增加 12,497.03 万元。2015 年度投资活动产生的现金流量净额较上年度减少 2,389.60 万元。公司投资活动产生的现金流量净额逐年增加，主要系公司 2013 年度购置固定资产、无形资产等长期资产较多，2014 年度起购置大幅减少所致；但由于公司继续保持自来水供水管网、污水处理管网等固定资产方面的投资规模，因此投资活动产生的现金流量净额仍为负数。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 128,537.28 万元、289,903.31 万元、-1,055.39 万元和-224,452.22 万元，2013 年-2014 年度呈现净流入态势。

2014 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2013 年度增长 161,366.03 万元，



主要系公司为满足安置房、保障房、市政自来水供水工程建设投入，以及购建长期资产等的支出，融资需求逐年增加所致；公司 2014 年度发行了 15 亿元的公司债券，使得 2014 年度筹资活动产生的现金流量净额大幅增加。2015 年发行人偿还银行借款较多，从而引起 2015 年筹资活动净额较 2014 年减少较多。

2016 年 1-9 月因发行人新发行公司债券，故导致筹资活动净额较年初有较大幅度增多。

### （三）偿债能力分析

报告期内公司的偿债指标如下：

财务指标	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
流动比率（倍）	3.71	2.69	2.69	2.02
速动比率（倍）	1.41	1.06	1.02	1.34
资产负债率（%）	59.88	60.45	59.97	62.52
利息保障倍数（倍）	0.21	0.33	0.27	0.22
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 2.02 倍、2.69 倍、2.69 倍和 3.71 倍，速动比率分别为 1.34 倍、1.02 倍、1.06 倍和 1.41 倍，近三年和一期流动比率逐年增加，速动比率均呈现波动上升的趋势。2014 年末其他应收款和存货大幅增加，使得流动资产期末余额大幅上升，流动比率上升较快，但因 2014 年末有大量预付工程款集中转化为存货，导致公司速动比率反而下降；公司 2015 年末流动比率和速动比率较 2014 年末上升，主要系公司预付工程款项增加较多，使得流动比率和速动比率上升；2016 年 9 月末发行人存货较 2015 年末有所增加，使得流动资产期末余额上升，流动比率上升较快，；2016 年 9 月末，由于短期借款偿还较多，使得流动负债减少，速动比率有所上升。

从资产负债率来看，2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 62.52%、59.97%、60.45% 和 59.88%。公司资产负债结构比较合理，各期保持稳定，资产质量较高，偿债

能力较强。

从利息保障倍数来看，发行人 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日的利息保障倍数分别为 0.22 倍、0.27 倍、0.33 倍和 0.21 倍。公司借款较多，且主要用于存货项目建设，资本化利息金额较大，使得利息保障倍数较低。

#### （四）盈利能力分析

近三年及一期公司主要经营情况如下：

发行人主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>35,151.97</b>	<b>95,112.29</b>	<b>76,714.10</b>	<b>90,684.75</b>
其中：营业收入	35,151.97	95,112.29	76,714.10	90,684.75
<b>二、营业总成本</b>	<b>41,140.31</b>	<b>93,958.26</b>	<b>77,337.72</b>	<b>94,476.19</b>
其中：营业成本	30,121.76	77,277.64	61,101.11	84,554.52
营业税金及附加	673.71	3,558.61	2,560.38	4,702.42
销售费用	965.16	1,369.76	1,343.56	1,790.19
管理费用	2,658.13	4,295.42	4,668.03	3,458.18
财务费用	6,721.54	7,373.37	7,548.30	392.74
资产减值损失	-	83.46	116.34	-421.86
投资收益（损失以“—”号填列）	1,005.31	604.40	790.89	3,148.72
<b>三、营业利润</b>	<b>-4,983.03</b>	<b>1,758.43</b>	<b>167.26</b>	<b>-642.72</b>
加：营业外收入	3,383.11	20,487.47	17,494.52	18,600.82
减：营业外支出	33.09	224.86	173.72	72.23
<b>四、利润总额（净亏损以“—”填列）</b>	<b>-1,633.01</b>	<b>22,021.04</b>	<b>17,488.06</b>	<b>17,885.87</b>
减：所得税费用	229.96	6,701.98	5,024.88	5,035.44
<b>五、净利润</b>	<b>-1,862.98</b>	<b>15,319.06</b>	<b>12,463.17</b>	<b>12,850.43</b>
归属于母公司所有者的净利润	-1,862.98	15,319.06	12,463.17	12,850.43
少数股东损益	-	-	-	-

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 90,684.75 万元、76,714.10 万元、95,112.29 万元和 35,151.97 万元，公司主营业务发展态势良好，收入来源稳定。发行人 2014 年度营业收入较 2013 年度减少 15.41%，2015 年度营业收入较 2014 年度增加 23.98%，2016 年 1-9 月较去年同期营业收入减少 2.58%。公司营业收入波动主要系受安置房项目开发销售周期影

响。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-9 月，发行人净利润分别为 12,850.43 万元、12,463.17 万元、15,319.06 万元和-1,633.01 万元，近三年净利润保持稳定，2016 年 1-9 月略有亏损，其主要原因系相关部门安置房房款开票结算收入均在第四季度，且出让金返还收入均在第四季度与市财政进行结算并返还，导致发行人主营业务收入与补贴收入的结算入账时间差异，直接导致 1-9 月份毛利贡献较大的安置房销售业务收入较少。发行人的供水、天然气销售和污水处理等业务都具有一定的公益属性，毛利率相对较低，特别是污水处理业务一直处于亏损状态，导致了 1-9 月份的亏损。根据发行人财务部门的初步测算，2016 年净利润为 1.7 亿元左右。

### 1、营业收入的构成及变动分析

发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
安置房销售收入	9,177.02	35,095.72	25,045.54	50,588.70
商品房销售收入	-	-	-	7,790.05
供水收入	13,461.93	17,225.76	16,990.19	16,644.76
天然气收入	7,449.01	13,535.36	11,940.17	7,858.81
污水处理收入	1,894.34	2,016.11	2,747.18	2,619.18
土地整理收入	-	22,470.00	15,000.00	-
其他	3,169.67	4,769.34	4,991.02	5,183.25
营业收入合计	<b>35,151.97</b>	<b>95,112.29</b>	<b>76,714.10</b>	<b>90,684.75</b>

公司 2013 年度至 2016 年 1-9 月营业收入分别为 90,684.75 万元、76,714.10 万元、95,112.29 万元和 35,151.97 万元。2014 年度营业收入较 2013 年度减少 15.41%，公司营业收入波动主要系受安置房、保障房项目开发销售周期影响，安置房、保障房销售收入较多的 2013 年度营业收入较高。2015 年度营业收入较 2014 年度增加 23.98%，2016 年 9 月末较去年同期营业收入减少 2.58%。公司营业收入波动主要系受安置房项目开发销售周期影响。

供水收入、天然气收入和污水处理收入是公司最稳定的收入来源，2013 年

度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，上述三项业务收入之和分别为 27,122.75 万元、31,677.54 万元、32,777.23 万元和 22,805.28 万元，占各期营业收入的比例分别为 29.91%、41.29%、34.36%和 64.88%。该三项业务收入逐年稳定增长，年均保持在 2 亿元以上，为公司现金流和偿债能力提供了一定程度的保障。

安置房业务在 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月的收入分别为 50,588.70 万元、25,045.54 万元、35,095.72 万元和 9,177.02 万元，占各期营业收入的比例分别为 55.79%、32.65%、36.90%和 26.11%，公司安置房业务收入占营业收入的比例较高，但受项目建设周期长的影响，每年收入波动较大。公司 2016 年 1-9 月安置房业务收入较少，主要系受项目周期影响，2016 年 1-9 月符合收入确认条件的安置项目不多，预计第四季度符合收入确认条件的安置房将有所增加，全年安置房收入将在 2.4 亿元左右。

## 2、营业毛利分析

近三年及一期公司主要业务毛利及毛利率构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	4,050.62	80.53	4,223.11	23.68	3,848.05	24.65	2,805.84	45.77
商品房销售	-	-	-	-	-	-	2,918.76	47.61
供水	1,227.74	24.41	2,177.32	12.21	2,549.32	16.33	635.81	10.37
天然气	949.76	18.88	1,885.24	10.57	1,624.36	10.40	1,347.80	21.99
污水处理	-2,055.98	-40.87	-3,292.91	-18.46	-2,719.23	-17.42	-2,252.81	-36.75
土地整理	-	-	12,309.07	69.02	8,217.00	52.63	-	-
其他	857.98	17.06	532.82	2.99	2,092.77	13.40	674.83	11.01
<b>营业毛利润合计</b>	<b>5,030.21</b>	<b>100.00</b>	<b>17,834.65</b>	<b>100.00</b>	<b>15,612.99</b>	<b>100.00</b>	<b>6,130.23</b>	<b>100.00</b>

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，公司主营业务综合毛利率分别为 6.76%、20.35%、18.75%和 14.31%；公司的供水、天然气销售和污水处理业务都具备一定公益性，毛利率相对较低，其中污水处理业务常年处于亏损状态。公司 2014 年度毛利率较高系当年度取得土地整理收入 15,000.00 万元，毛利 8,217.00 万元，占当年度主营业务毛利总额的 60.78%，导致 2014 年度综合毛

利率相对较高。

### （1）安置房销售业务

发行人安置房销售业务主要系销售给个人安置户的安置房款收入，按照余姚市安置房管理相关规定结算房款。安置房项目由于不同地块所属区域不同、原有安置户的性质、密集程度不同导致拆迁成本差距较大。2013 年度至 2016 年 1-9 月安置房销售业务毛利率分别为 5.55%、15.36%、12.03% 和 44.14%，主要系 2013 年度确认收入的兵马寺路安置小区和黄山公寓一期安置小区等安置房项目的土地成本较高，导致毛利率较 2014 年度的毛利率要低。2016 年 9 月末发行人安置房销售毛利较 2015 年年末有明显提高，原因为 2016 年 1-9 月发行人安置房销售面积增多，且销售部分大多为安置后剩余房源，该部分按政府指导价格在市场上出售，出售价格较原安置房源价格高，故导致发行人 2016 年 1-9 月安置房销售毛利较高。

### （2）供水业务

发行人供水业务收入为水费收入，根据余姚市发展和改革局的定价收取。供水业务成本主要为供水管道的折旧。2013 年度至 2016 年 1-9 月，供水业务毛利率分别为 3.82%、15.00%、12.64% 和 9.12%。2014 年度供水业务毛利率畸高，原因在于：企业编制合并报表时，为统一会计政策，将子公司余姚市自来水有限公司，余姚市第二自来水有限公司和余姚市姚东自来水有限公司原按加速折旧法计提折旧的固定资产统一调整为年限折旧法。该调整符合《企业会计准则》，并得到本次债券审计机构的认可。审计机构并将该调整事项对 2014 年度的影响计入了当年度的营业成本，对以前年度的影响数直接计入以前年度未分配利润，并未对 2013 年度的营业成本进行调整。该调整使 2014 年度供水业务营业成本减少 1,332.08 万元，导致 2014 年度供水业务毛利率较高。

### （3）天然气业务

发行人天然气业务收入为天然气供气收入，根据余姚市发展和改革局的定价收取。2013 年度至 2016 年 1-9 月毛利率分别为 17.15%、13.60%、13.93% 和 12.75%。2013 年起天然气业务毛利率较高，主要系从 2013 年 8 月 1 日起，余姚非居民生活用气价格由 3.85 元上调到 4.45 元/立方米。同时，随着天然气用户数量增加（从

2012 年末 3.96 万增加到 2015 年末的 6.94 万户)，发行人铺设的天然气管道增加（从 2012 年末的 452.8 公里增加到 2015 年末的 689.6 公里），相应折旧金额上升导致成本增加，因此 2014 年度-2016 年度 1-9 月天然气业务毛利率下降。

发行人的安置房销售、供水和天然气销售业务均与百姓生活息息相关，具备一定公益性，因此毛利率不高。

### 3、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	965.16	9.33	1,369.76	1.44	1,343.56	1.75	1,790.19	1.97
管理费用	2,658.13	25.70	4,295.42	4.52	4,668.03	6.08	3,458.18	3.81
财务费用	6,721.54	64.97	7,373.37	7.75	7,548.30	9.84	392.74	0.43
合计	<b>10,344.8</b>	<b>10.69</b>	<b>13,038.5</b>	<b>13.71</b>	<b>13,559.8</b>	<b>17.68</b>	<b>5,641.11</b>	<b>6.22</b>

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，公司期间费用分别为 5,641.11 万元、13,559.89 万元、13,038.55 万元和 10,344.83 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 6.22%、17.68%、13.71%和 29.43%，费用开支控制较好。2014 年度期间费用占营业收入的比例较 2013 年度增加 11.46 个百分点主要系公司为更为有效的保障资金安全和债务偿付能力，在日常经营活动中保持了充足的现金储备，导致借款利息费用化金额同比大幅增加所致。2015 年度和 2016 年度年华期间费用变动较小。

公司销售费用主要为销售人员职工薪酬、福利费用、社保支出以及销售佣金等。2014 年度销售费用较 2013 年度减少 24.95%，主要系 2014 年度销售佣金等支出下降；2015 年度销售费用较 2014 年度增长 26.2 万元，主要系 2015 年度随着营业收入增加导致销售人员工资、福利和社保支出增加，以及销售佣金增加所致。

公司管理费用主要为管理人员职工薪酬、福利、社保和公积金，以及固定资产等长期资产的折旧和摊销。2014 年度管理费用较 2013 年度增长 34.99%，主要系公司职工薪酬、福利、社保和公积金增加所致；2015 年度管理费用较 2014 年度下降 372.61 万元，主要系公司加强成本控制，业务招待费和差旅费支付下降

所致。

#### 4、其他

发行人最近三年及一期的利润表其他项目情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
资产减值损失	-	83.46	116.34	-421.86
投资收益（亏损以“-”填列）	1,005.31	604.40	790.89	3,148.72
营业外收入	3,383.11	20,487.47	17,494.52	18,600.82
营业外支出	33.09	224.86	173.72	72.23

2013 年度至 2015 年度，公司资产减值损失分别为-421.86 万元、116.34 万元和 83.46 万元，均为应收账款和其他应收款计提的坏账准备；2016 年 1-9 月未计提资产减值损失。

2013 年度至 2016 年 9 月末，公司投资收益分别为 3,148.72 万元、790.89 万元、604.40 万元和 1,005.31 万元，系公司采用权益法核算的长期股权投资收益和可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

2013 年度至 2015 年，公司营业外收入分别为 18,600.82 万元、17,494.52 万元和 20,487.47 万元。公司营业外收入主要为政府补助，2013 至 2015 年，公司获得的政府补助分别为 18,263.88 万元、17,110.79 万元和 20,415.10 万元，明细情况如下：

单位：万元

2015 年度			
1、	第二自来水公司农村用水减免税额	68.20	财税[2012]30 号
2、	排水公司污水处理费	318.39	无
3、	土地出让金返还款收入转为补贴收入	20,000.00	余城投[2015]51 号
4、	融资奖励	28.50	无
小计		20,415.09	
2014 年度			
1、	土地出让金返还款	14,000.00	余城投【2014】58 号
2、	姚江干流防洪整治工程拆迁补偿费	626.88	《拆迁货币补偿协议》
3、	酱园街拆迁补偿款	2,480.66	《拆迁货币补偿协议》

4、	税收返还款	3.25	财税[2012]30 号
小计		<b>17,110.79</b>	
<b>2013 年度</b>			
1、	土地出让金返还款	18,000.00	余国资【2013】136 号
2、	税收返还款	263.88	财税[2012]30 号
小计		<b>18,263.88</b>	

上述补贴收入主要系土地出让金返还款和税收返还款，均与发行人业务相关。发行人作为余姚市安置房的主要建设单位，同时承担了安置房项目相关的拆迁、土地整理业务，土地出让金返还款补贴与上述业务息息相关。截至 2016 年 9 月末，发行人目前在建安置房、土地整理开发项目存货余额达 1,270,836.20 万元，业务具有持续性，因此相对应的补贴也具有可持续性。

公司所从事的主要业务包括安置房、保障房建设、城市供水及供气等重大项目，都具有公用属性，得到了当地政府在产业政策和资金等方面的有力支持，这将有助于提高公司经营水平及盈利能力，也是对本次债券按时、足额偿付的有力保障。

## （五）以母公司口径分析

### 1、母公司资产负债结构分析

#### （1）母公司资产总体情况分析

报告期内，发行人母公司资产总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	1,917,731.76	76.74	1,777,600.32	76.49	1,608,471.70	75.15	1,226,701.88	71.87
非流动资产合计	581,242.63	23.26	546,366.81	23.51	531,742.69	24.85	480,047.46	28.13
资产总计	<b>2,498,974.39</b>	<b>100</b>	<b>2,323,967.13</b>	<b>100</b>	<b>2,140,214.39</b>	<b>100</b>	<b>1,706,749.34</b>	<b>100</b>

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司资产总额分别为 1,706,749.34 万元、2,140,214.39 万元、



2,323,967.13 万元和 2,498,974.39 万,流动资产占资产总额的比例分别为 71.87%、75.15%、76.49%和 76.74%。母公司资产规模逐年扩张,资产结构以流动资产为主,流动资产占比逐年小幅增加。母公司流动资产主要为货币资金、预付款项、其他应收款和存货,非流动资产主要为长期股权投资、固定资产和无形资产。

## (2) 主要资产分析

报告期内发行人母公司资产的构成情况如下:

单位: 万元、%

项目	2016 年 9 月末		2015 年末		2014 年末		2013 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	134,865.30	5.40	77,724.36	3.34	96,961.48	4.53	86,218.82	5.05
应收账款	10,262.89	0.41	10,262.89	0.44	172.99	0.01	172.99	0.01
预付款项	427,713.94	17.12	379,137.60	16.31	280,831.07	13.12	631,332.57	36.99
应收利息	6,268.56	0.25	6,268.56	0.27	-	-	-	-
其他应收款	83,234.91	3.33	121,644.92	5.23	126,713.77	5.92	52,904.71	3.10
存货	1,255,386.17	50.24	1,182,561.99	50.89	1,103,792.39	51.57	456,072.79	26.72
其他流动资产	-		-		-		-	
<b>流动资产合计</b>	<b>1,917,731.76</b>	<b>76.74</b>	<b>1,777,600.32</b>	<b>76.49</b>	<b>1,608,471.70</b>	<b>75.15</b>	<b>1,226,701.88</b>	<b>71.87</b>
非流动资产:								
可供出售金融资产	14,500.00	0.58	14,500.00	0.62	12,500.00	0.58	12,500.00	0.73
长期股权投资	185,667.20	7.43	157,326.29	6.77	156,833.55	7.33	159,052.16	9.32
固定资产	47,050.38	1.88	47,089.21	2.03	155,774.41	7.28	102,046.13	5.98
在建工程	17,571.79	0.70	17,571.79	0.76	-	-	-	
无形资产	148,772.85	5.95	148,664.29	6.40	148,603.03	6.9	148,494.47	8.70
递延所得税资产	94.34	0.00	94.34	0.00	85.1	0.00	8.1	0.00
其他非流动资产	167,586.07	6.71	161,120.90	6.93	57,946.60	2.71	57,946.60	3.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>581,242.63</b>	<b>23.26</b>	<b>546,366.81</b>	<b>23.51</b>	<b>531,742.69</b>	<b>24.85</b>	<b>480,047.46</b>	<b>28.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,498,974.39</b>	<b>100.00</b>	<b>2,323,967.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,140,214.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,706,749.34</b>	<b>100.00</b>

### 1) 货币资金

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日, 母公司货币资金余额分别为 86,218.82 万元、96,961.48 万元、77,724.36 万元和 134,865.30 万元, 占资产总额的比例分别为 5.05%、4.53%、3.34%

和 5.40%。母公司货币资金主要是银行存款。母公司 2014 年末货币资金较 2013 年末增长 12.46%，2015 年末货币资金较 2014 年末减少-19.84%，2016 年 9 月末货币资金较 2015 年末增加 73.52%。

## 2) 预付款项

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司预付款项余额分别为 631,332.57 万元、280,831.07 万元、379,137.60 万元和 427,713.94 万元，占资产总额的比例分别为 36.99%、13.12%、16.31%和 17.12%。母公司预付款项主要系预付拆迁款和工程建设款。2014 年末预付款项期末余额较 2013 年末减少 55.52%，2015 年末预付款项期末余额较 2014 年末增加 35.01%，2016 年 9 月末预付款项期末余额较 2015 年末增加 12.81%。

## 3) 其他应收款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司其他应收款余额分别为 52,904.71 万元、126,713.77 万元、121,644.92 万元和 83,234.91 万元，占资产总额的比例分别为 3.10%、5.92%、5.23%和 3.33%。公司其他应收款余额主要系由应收公司股东余姚城投集团有限公司等关联方往来款、工程保证金、以及其他单位向公司购买安置房的欠款等款项。2014 年末其他应收款期末余额较 2013 年末增长 139.51%，2015 年末其他应收款期末余额较 2014 年末减少 4.00%，2016 年 9 月末其他应收款期末余额较 2015 年末减少 31.58%。

## 4) 存货

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司存货余额分别为 456,072.79 万元、1,103,792.39 万元、1,182,561.99 万元和 1,255,386.17 万元，占资产总额的比例分别为 26.72%、51.57%、50.89%和 50.24%。公司的存货主要系库存商品和开发成本。2014 年末存货期末余额较 2013 年末增长 142.02%，2015 年末存货期末余额较 2014 年末增加 7.14%，2016 年 9 月末存货期末余额较 2015 年末增加 6.16%。

## 5) 长期股权投资

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016

年 9 月 30 日, 公司长期股权投资余额分别为 159,052.16 万元、156,833.55 万元、157,326.29 万元和 185,667.20 万元, 占资产总额的比例分别为 9.32%、7.33%、6.77%和 7.43%。母公司长期股权投资主要系对子公司的长期股权投资。

#### 6) 固定资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日, 母公司固定资产期末净值分别为 102,046.13 万元、155,774.41 万元、47,089.21 万元和 47,050.38 万元, 占资产总额的比例分别为 5.98%、7.28%、2.03%和 1.88%。2014 年末固定资产期末净值较 2013 年末增长 52.65%, 2015 年末固定资产期末净值较 2014 年末减少 69.77%, 2016 年 9 月末固定资产期末净值较 2015 年末减少 0.08%。

#### 7) 无形资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日, 母公司无形资产期末余额分别为 148,494.47 万元、148,603.03 万元、148,664.29 万元和 148,772.85 万元, 占资产总额的比例分别为 8.70%、6.94%、6.40%和 5.95%。母公司无形资产主要系土地使用权, 期末余额在报告期内变化较小。

### (2) 母公司负债结构分析

单位: 万元、%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	-	-	-	-	81,570.00	6.79	43,123.00	4.34
应付账款	15,329.59	1.07	15,329.59	1.18	62,600.87	5.21	109,430.18	11.02
预收账款	58,320.37	4.08	54,265.95	4.19	5,924.61	0.49	40,859.58	4.11
应付职工薪酬	11.00	0.00	100.86	0.01	61.97	0.01	76.60	0.01
应交税费	299.90	0.02	16,011.85	1.23	13,205.31	1.10	14,249.17	1.44
应付利息	6,128.65	0.43	6,676.42	0.51	6,676.42	0.56	-	-
其他应付款	656,711.63	45.96	485,200.68	37.42	388,807.32	32.35	372,631.64	37.53
一年以内到期的非流动负债	101,500.00	7.10	229,000.00	17.66	178,400.00	14.84	120,200.00	12.11

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
<b>流动负债合计</b>	<b>838,301.13</b>	<b>58.67</b>	<b>806,585.34</b>	<b>62.20</b>	<b>737,246.50</b>	<b>61.34</b>	<b>700,570.17</b>	<b>70.55</b>
长期借款	242,417.73	16.97	340,837.73	26.29	315,500.00	26.25	292,400.00	29.45
应付债券	348,180.50	24.37	149,249.15	11.51	149,062.23	12.40	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>590,598.23</b>	<b>41.33</b>	<b>490,086.88</b>	<b>37.80</b>	<b>464,562.23</b>	<b>38.66</b>	<b>292,400.00</b>	<b>29.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,428,899.36</b>	<b>100.00</b>	<b>1,296,672.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,201,808.73</b>	<b>100.00</b>	<b>992,970.17</b>	<b>100.00</b>

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，母公司负债总额分别为992,970.17万元、1,201,808.73万元、1,296,672.22万元和1,428,899.36万元。母公司负债总额随业务扩张逐年增加，主要为短期借款、其他应付款、长期借款和应付债券增加。从负债结构来看，母公司流动负债占负债总额的比例逐年下降，2013年至2015年末及2016年9月末流动负债占负债总额的比例分别为70.55%、61.34%、62.20%和58.67%；非流动负债占负债总额的比例逐年上升，2013年末至2015年末及2016年9月末非流动负债占负债总额的比例分别为29.45%、38.66%、37.80%和41.33%。母公司负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款和应付债券组成。

#### 1) 短期借款

截至2013年12月31日母公司短期借款余额为43,123.00万元，2014年12月31日81,570.00万元，分别占总负债比例为4.34%和6.79%。母公司短期借款不断下降主要系公司主动调整负债结构，增加长期借款所致。母公司近三年及一期无到期未偿还的借款。

#### 2) 应付账款

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年9月30日，母公司应付账款余额分别为109,430.18万元、62,600.87万元、15,329.59万元和15,329.59万元，分别占总负债比例为11.02%、5.21%、1.18%和1.18%。2014年末应付账款期末余额较2013年末减少42.79%，2015年末应付账款期末余额较2014年末减少75.51%，2016年9月末应付账款期末余额较2015年末无变化。

### 3) 其他应付款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司其他应付款期末余额分别为 372,631.64 万元、388,807.32 万元、485,200.68 万元和 656,711.63 万元，分别占总负债比例为 37.53%、32.35%、37.42% 和 45.96%。2014 年末其他应付款期末余额较 2013 年末增长 4.34%，2015 年末其他应付款期末余额较 2014 年末增长 24.79%，2016 年 9 月末其他应付款期末余额较 2015 年末增长 35.35%。

### 4) 长期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司长期借款余额分别为 292,400.00 万元、315,500.00 万元、340,837.73 万元和 242,417.73 万元，分别占总负债比例为 29.45%、26.25%、26.29% 和 16.97%。

## 2、母公司现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	146,039.61	61,384.96	-372,738.00	101,293.05
投资活动产生的现金流量净额	-17,217.68	8,821.92	89.84	-19,773.11
筹资活动产生的现金流量净额	-71,680.99	-82,324.01	376,270.82	-20,230.26
现金及现金等价物净增加额	57,140.94	-12,117.13	3,622.67	61,289.68

### (1) 经营活动现金流量分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 101,293.05 万元、-372,738.00 万元 61,384.96 万元和 146,039.61 万元，由于母公司主要业务为安置房业务，项目投资较高，建设周期较长，从项目开工建设到回款时间较长，因此 2014 年度经营活动产生的现金流量净额为负数；2013 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为正数，主要系当年度存货和其他应收款的增幅较小。

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -19,773.11 万元、89.84 万元、8,821.92 万元和 -17,217.68 万

元，呈现净流出态势。母公司投资活动现金流出主要系购建固定资产和无形资产支付的现金，2014、2015 年度购买的固定资产、无形资产等长期资产支出较少，因此当年度投资活动产生的现金流量净额为正数。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-20,230.26 万元、376,270.82 万元、-82,324.01 万元和 -71,680.99 万元，基本呈现净流入态势。主要系公司应对项目建设资金的需求，银行借款增加，2014 年度筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系公司于当年度发行了 15 亿元的企业债券。

### 3、母公司偿债能力分析

报告期内公司的母偿债指标如下：

财务指标	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
流动比率（倍）	2.29	2.20	2.18	1.75
速动比率（倍）	0.79	0.74	0.68	1.10
资产负债率（%）	57.18	55.80	56.15	58.18

根据上表，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，母公司流动比率分别为 1.75 倍、2.18 倍、2.20 倍和 2.29 倍，速动比率分别为 1.10 倍、0.68 倍、0.74 倍和 0.79 倍。母公司资产流动性水平逐年上升，主要系存货和其他应收款增加；而为了应对项目建设开发的资金需求，借款等流动负债也同时增加，因此不包含存货的速动比率增幅较小。

从资产负债率来看，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日母公司资产负债率分别为 58.18%、56.15%、55.80%和 57.18%，处于较低水平，显示母公司偿债能力较强。

### 4、母公司盈利能力分析

近三年及一期母公司主要经营情况如下：

单位:万元

项目	2016 年 1—9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	9,296.58	57,754.01	40,347.84	58,643.65

<b>减：营业成本</b>	<b>5,168.30</b>	<b>41,092.28</b>	<b>28,044.20</b>	<b>52,698.61</b>
营业税金及附加	527.32	3,396.51	2,268.06	4,377.86
销售费用	-	-	4.81	233.5
管理费用	747.43	1,135.27	1,493.67	1,100.20
财务费用	951.95	7,359.82	7,115.49	2.8
资产减值损失	-	36.94	81.7	-509.63
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)	1,005.31	604.4	790.89	3,148.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,005.31	-	-	-
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>2,906.89</b>	<b>5,337.58</b>	<b>2,130.78</b>	<b>3,889.04</b>
加：营业外收入	3,219.16	20,028.50	17,193.04	18,000.03
其中：非流动资产处置利得	0.01	-	-	-
减：营业外支出	6.59	0.15	39.94	6.1
其中：非流动资产处置损失	1.59	-	-	-
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>6,119.46</b>	<b>25,365.93</b>	<b>19,283.88</b>	<b>21,882.98</b>
减：所得税费用	-	6,190.64	4,658.71	4,827.25
<b>四、净利润</b>	<b>6,119.46</b>	<b>19,175.30</b>	<b>14,625.17</b>	<b>17,055.72</b>

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，母公司营业收入分别为 58,643.65 万元、40,347.84 万元、57,754.01 万元和 9,296.58 万元，营业收入来源稳定，公司营业收入波动主要系受安置房、保障房项目开发销售周期影响。

2013年度至2016年1-9月，母公司净利润分别为17,055.72万元、14,625.17万元、19,175.30万元和6,119.46 万元。母公司净利润保持稳定。

## 五、公司未来发展规划

### （一）公司发展规划

长期而言，发行人将紧紧围绕余姚市市委市政府工作报告中关于“继往开来增创科学发展新优势、再接再厉建设和谐幸福新余姚”的总要求，做到“三个突出”，把握“五个导向”，着力推进“六大战略重点”，以优良基础设施建设服务

引领浙江省区域性中心城市、长三角南翼先进特色制造业基地、生态文化旅游胜地和现代和谐幸福城市的创建。发行人将始终秉承“投资城建，福荫百姓，经营城市，共筑家园”的理念，打造现代新型投融资公司和公用事业公司。

短期而言，发行人将根据余姚市政府相关政策规划，进一步做好安置房、保障房、安置房、城市自来水、排水、污水处理、天然气供气等基础设施的建设和保障工作；加强相关建设资金的使用和管理；在巩固现有银企合作的基础上，积极探索多元化、多渠道融资方式，通过银行贷款、债务融资等方法筹措资金，降低企业融资成本；推进梨洲街道南侧地块改造工程、四明东路南侧地块、开丰路道路改造及周边地块、谭家岭西路北侧地块及谭家岭东路两侧等地块的区块改造工作；一步加大对续建项目的监督管理。

## （二）盈利能力的可持续性分析

公司是余姚市安置房、保障房建设、城镇水务、天然气业务建设的主要实体，在余姚市安置房、保障房建设、城镇供水等基础设施建设中发挥着重要作用。鉴于，发行人业务类型、性质以及在余姚市城市建设、发展中不可替代的地位和作用，公司在项目争取、建设资金回笼保障、行政补贴及盈利保障方面均受到相关政策的支持和倾斜。

### 1、地理位置良好，交通优势显著

余姚市地处长江三角洲南翼，北濒杭州湾，南屏四明山。余姚距宁波国际机场和大型港口宁波北仑港仅半小时和 40 分钟车程，至杭州萧山国际机场只有 1 小时车程，经杭州湾跨海大桥到上海仅需 1 小时，余姚已纳入上海“两小时交通圈”。

### 2、行业主导优势

在余姚市政府的重点关注和大力支持下，发行人安置房、保障房建设、自来水供水、排水业务、天然气供应业务均处于垄断地位。根据余姚市政府相关规划：

（1）余姚市安置房、保障房等原则上由发行人及其下属子公司名邑建设公司负责。

（2）余姚市自来水供应业务主要由发行人下属 3 个全资子公司承担。其中，



余姚市自来水有限责任公司承担余姚市城区及周边地区的供水任务，余姚市第二自来水有限公司承担着余姚市姚西北地区农村供水任务，余姚市姚东自来水有限公司的供水设施正在筹建，计划承担姚东三镇的供水任务。余姚市排水及污水处理业务主要由发行人全资子公司余姚市城市排水有限公司承担。目前，排水公司正实施乡镇（街道）区域污水治理工程、城区污水收集系统三期/四期工程、梁周线拓宽排水管道改造工程等大型排水、污水处理工程。

（3）余姚市天然气供应主要由发行人下属全资子公司余姚市城市天然气有限公司负责。

发行人在安置房、保障房、自来水供应、污水厂和天然气供应方面的区域垄断地位，为发行人提供了稳定的收入。同时，随着余姚市的城市化不断推进，城区面积不断扩张，以及价格体系改革的不断推进，相关业务板块的收入将不断提高。

## 六、公司有息债务情况

### （一）银行借款

#### 1、借款期限结构

发行人银行借款期限结构表

单位：万元、%

项目	2016年9月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	54,400.00	8.07	176,850.00	17.94	292,562.00	27.29	251,573.00	27.06
一年内到期的长期借款	137,921.37	20.45	343,090.68	34.80	239,553.09	22.34	216,873.83	23.32
长期借款	482,012.73	71.48	466,037.73	47.27	539,957.73	50.37	461,364.19	49.62
合计	674,334.10	100.00	985,978.41	100.00	1,072,072.82	100.00	929,811.02	100.00

#### 2、借款担保方式

发行人2015年年末银行借款的担保方式情况表

单位：万元、%

借款类别	短期借款	长期借款	合计	占比
保证借款	114,200.00	163,120.00	277,320.00	43.14
信用借款	-	112,917.73	112,917.73	17.56
抵押借款	20,800.00	36,000.00	56,800.00	8.84
质押借款	41,850.00	154,000.00	195,850.00	30.46
合计	176,850.00	466,037.73	642,887.73	100.00

## 3、主要银行借款

截至 2016 年 9 月末，公司尚在履行中的重大借款合同的具体情况如下表：

2016年9月末发行人主要银行短期借款表

单位：万元

贷款主体	借款银行	贷款余额	利率	贷款时间	到期时间	担保形式	是否一类债务
余姚市城市天然气有限公司	光大行余姚支行	9,000.00	4.48	2016-3-22	2017-3-14	保证	否
余姚市城市天然气有限公司	招商行余姚支行	6,000.00	4.79	2016-1-8	2017-1-7	保证	否
余姚市城市天然气有限公司	广发银行余姚支行	4,500.00	5.22	2016-1-29	2017-1-28	保证	否
余姚市自来水有限公司	光大银行余姚支行	4,000.00	4.57	2016-6-12	2017-6-11	保证	否
余姚市自来水有限公司	民生银行余姚支行	1,000.00	5.44	2016-5-6	2017-5-5	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	浙商行余姚支行	2,000.00	6.72	2016-1-20	2017-1-19	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	浙商行余姚支行	500.00	5.22	2015-11-19	2016-11-18	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	光大行余姚支行	6,000.00	4.57	2016-6-12	2017-6-11	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	民生银行余姚支行	1,000.00	5.44	2016-5-6	2017-5-5	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	浦发银行余姚支行	2,500.00	4.35	2016-2-2	2017-2-2	质押	否
余姚市排水有限公司	民生银行余姚支行	3,000.00	5.44	2016-5-6	2017-5-5	保证	否
合计		39,500.00					

2016年9月末发行人主要银行中长期借款表

单位：万元

贷款主体	借款银行	贷款余额	利率	贷款时间	到期时间	担保形式	是否一类债务
余姚市城市建设投资发展有限公司	宁波银行余姚支行	10,000.00	6.43	2016-1-8	2018-10-8	保证	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	农业发展银行余姚支行	15,500.00	6.90	2011-9-19	2021-3-16	保证+质押	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	国家开发银行宁波分行	2,500.00	5.94	2011-2-11	2018-5-20	信用	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	国家开发银行宁波分行	27,500.00	6.55	2014-1-7	2019-5-20	信用	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	国家开发银行宁波分行	2,500.00	6.15	2014-11-27	2020-1-31	信用	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	国家开发银行宁波分行	7,500.00	5.65	2015-5-12	2020-1-31	信用	否
余姚市城市建设投资发展有限公司	民生银行余姚支行	7,000.00	6.90	2014-12-18	2017-7-23	抵押	否
余姚市名邑建设有限公司	交通银行余姚支行	19,000.00	6.41	2012-12-24	2017-12-19	抵押	否
余姚市名邑建设有限公司	建设银行余姚支行	11,000.00	6.41	2012-12-24	2017-12-19	抵押	否
余姚市名邑建设有限公司	中信银行余姚支行	5,750.00	8.00	2013-10-23	2016-10-22	保证	否
余姚市名邑建设有限公司	中信银行余姚支行	9,900.00	5.70	2015-10-28	2018-10-28	保证	否
余姚市名邑建设有限公司	温州银行余姚支行	50,000.00	7.20	2016-1-22	2019-5-22	保证	否
余姚市城市天然气有限公司	中国银行余姚支行	1,250.00	6.15	2013-11-1	2016-10-31	保证	否
余姚市城市天	东海银行宁波	3,000.00	7.99	2014-11-5	2016-11-4	保证	否

贷款主体	借款银行	贷款余额	利率	贷款时间	到期时间	担保形式	是否一类债务
燃气有限公司	分行						
余姚市城市天然气有限公司	恒丰银行宁波分行	3,950.00	5.70	2016-3-10	2019-3-9	保证	否
余姚市城市天然气有限公司	农村合作银行	4,000.00	6.00	2016-8-5	2019-8-4	保证	否
余姚市姚东自来水有限公司	工商银行余姚支行	12,000.00	6.55	2014-5-30	2022-10-10	保证	否
余姚市姚东自来水有限公司	工商银行余姚支行	2,000.00	6.15	2015-1-6	2020-1-10	保证	否
余姚市姚东自来水有限公司	工商银行余姚支行	1,500.00	4.90	2016-1-5	2019-9-10	保证	否
余姚市姚东自来水有限公司	中信银行余姚支行	16,000.00	5.46	2014-4-22	2019-4-21	保证	否
余姚市自来水有限公司	中信银行余姚支行	2,900.00	5.70	2016-1-4	2019-1-4	保证	否
余姚市自来水有限公司	恒丰银行宁波分行	1,950.00	5.70	2016-3-9	2019-3-8	保证	否
余姚市自来水有限公司	浦发银行余姚支行	10,000.00	5.00	2016-8-3	2018-8-3	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	浦发银行余姚支行	9,500.00	7.69	2014-7-30	2017-7-29	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	东海银行宁波分行	3,000.00	7.99	2014-11-5	2016-11-4	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	华夏银行余姚支行	4,995.00	6.55	2015-9-29	2018-9-29	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	中信银行百丈支行	4,937.50	5.46	2016-1-22	2019-1-22	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	中信银行百丈支行	10,862.50	5.46	2016-3-16	2019-3-20	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	恒丰银行宁波分行	5,950.00	5.70	2016-3-11	2019-3-10	保证	否
余姚市城市排水有限公司	光大银行余姚支行	54,000.00	7.04	2014-11-14	2019-11-13	保证	否
余姚市城市排水有限公司	余姚农村合作行	2,500.00	8.30	2014-3-31	2017-3-16	保证	否
合计		312,554.90					

## (二) 信托、租赁融资情况

## 发行人信托、租赁融资情况

单位：万元、%

借款单位	借款银行	利率	借款日期	还款日期	余额	担保形式	是否一类债务
余姚市城市建设投资发展有限公司	万向信托	9.95	2014/10/15	2016/10/14	17,000.00	保证	否
	万向信托	11.00	2015/3/13	2017/3/13	15,000.00	保证	否
	昆仑信托	7.50	2015/10/19	2017/10/18	50,000.00	保证	否
	中建投信托	10.20	2015/4/20	2017/4/21	30,000.00	保证	否
	西藏信托	6.99	2015/12/2	2016/12/1	8,000.00	质押	否
	西藏信托		2015/12/2	2017/12/1	12,000.00	质押	否
	西藏信托		2015/12/2	2018/12/1	18,000.00	质押	否
	西藏信托		2015/12/2	2019/12/1	25,000.00	质押	否
	西藏信托		2015/12/2	2020/12/1	42,917.73	质押	否
余姚市城市天然气有限公司	浙江物产租赁公司	8.00	2015/11/3	2018/11/2	9,518.62	保证	否
余姚市自来水有限公司	长安国际信托	5.80	2016/8/4	2017/8/4	9,000.00	保证+抵押	否
	长安国际信托	5.80	2016/9/14	2017/9/14	3,000.00	保证+抵押	否
	杭州华融租赁公司	6.40	2013/8/9	2018/8/10	6,297.14	保证	否
	杭州华融租赁公司	12.00	2015/6/26	2020/7/10	10,675.51	保证	否
余姚市第二自来水有限公司	杭州华融租赁公司	5.75	2014/1/15	2019/1/10	9,610.75	保证	否
	杭州华融租赁公司	5.75	2015/3/30	2020/4/10	17,831.49	保证	否
余姚市城市排水有限公司	杭州华融租赁宁波公司	6.65	2012/9/6	2017/10/10	4,193.00	保证	否
	浙江物产融资租赁公司	7.04	2014/1/3	2017/1/2	5,707.07	保证	否
合计					293,751.31		

### （三）存续期直接债务融资情况

截至募集说明书签署日,发行人存续期内直接债务融资金额共计 58.30 亿元,具体如下表。

#### 发行人存续期内直接债务融资情况

单位：亿元、年、%

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	利率	主承销商	债券类型
14 余城投	2014-5-19	7.00	15.00	7.09	国泰君安证券股份有限公司	一般企业债
余燃气 2	2015-11-27	2.09	1.30	5.10	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余燃气 3	2015-11-27	3.09	1.84	5.40	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余燃气 4	2015-11-27	4.09	2.43	5.80	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余燃气 5	2015-11-27	5.10	2.99	6.00	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余燃气 6	2015-11-27	6.10	3.31	6.30	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
余姚气 7	2015-11-27	6.10	1.43	6.30	民生证券股份有限公司	证监会主管 ABS
16 余投 01	2016-3-23	5.00	10.00	4.95	浙商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司	私募债
16 余投 02	2016-7-21	5.00	10.00	4.60	浙商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司	私募债
16 余投 03	2016-11-7	5.00	10.00	4.04	浙商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司	私募债
合计			58.30			

截至 2016 年 9 月末发行人有息负债的期限结构如下：

单位：亿元

期限	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
金额	26.57	17.76	24.58	51.70	120.61
占比	22%	15%	20%	43%	100%

发行人与银行等金融机构保持了良好的合作关系，截至2016年9月末未使用授信额度32.55亿元，大部分贷款到期后仍可续贷；同时，本次债券募集资金有

2.8亿元用于偿还借款，将有助于缓解发行人的偿债压力，因此不存在集中偿付的压力。本次债券期限为5年，发行人目前大部分债务集中在3年以内，因此不会对本次债券偿付产生影响。同时，本期债券为分期发行，首期发行不超过5亿元，其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元，也有助于减轻发行人集中偿付的压力。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在已到期未偿还或延期偿还负债的情况。

## 七、本次债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2016年9月30日；
  - 2、假设本次债券的募集资金净额为5亿元，其中基础发行规模为3亿元，可超额配售2亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
  - 3、本次债券募集资金拟将5亿元，用于偿还公司债券和补充公司流动资金，改善公司资金状况；
  - 4、假设公司债券于2016年9月30日完成发行；
- 基于上述假设，本次债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下：

### （一）对合并口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2016年9月30日 (原报表)	2016年9月30日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	2,051,464.58	2,101,464.58	50,000.00
非流动资产	577,815.51	577,815.51	-
资产总计	2,629,280.09	2,679,280.09	50,000.00
流动负债	553,283.77	553,283.77	-

非流动负债	1,021,087.85	1,071,087.85	50,000.00
负债合计	1,574,371.61	1,624,371.61	50,000.00
资产负债率（%）	59.88	60.63	0.75
流动比率（倍）	3.71	3.80	0.09
速动比率（倍）	1.41	1.50	0.09

## （二）对母公司口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2016年9月30日 （原报表）	2016年9月30日 （模拟报表）	模拟变动额
流动资产	1,917,731.76	1,947,731.76	50,000.00
非流动资产	581,242.63	581,242.63	-
资产总计	2,498,974.39	2,528,974.39	50,000.00
流动负债	838,301.13	838,301.13	-
非流动负债	590,598.23	620,598.23	50,000.00
负债合计	1,428,899.36	1,458,899.36	50,000.00
资产负债率（%）	57.18	58.02	0.84
流动比率（倍）	2.29	2.35	0.06
速动比率（倍）	0.79	0.85	0.06

## 八、公司最近一期末对外担保情况

### （一）截至2016年9月末，公司合并范围内担保清单如下：

单位：万元

担保人	被担保人	贷款银行	征信额	担保金额	贷款期限
发行人	余姚市名邑建设有限公司	交通银行余姚支行	30,000	10,000	2012.12.27-2017.12.19
发行	余姚市名邑建	交通银行余姚支行		9,000	2012.12.24-2



人	设有限公司				017.12.19
发行人	余姚市名邑建设有限公司	建设银行余姚支行		6,000	2012.12.24-2017.12.19
发行人	余姚市名邑建设有限公司	建设银行余姚支行		5,000	2013.2.7-2017.7.1
发行人	余姚市名邑建设有限公司	温州银行余姚支行	50,000	50,000	2016.1.22-2019.5.22
发行人	余姚市名邑建设有限公司	中信银行余姚支行	16,000	15,650	2013.10.23-2016.10.22
发行人	余姚市第二自来水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	23,000	17,831.49	2015.3.30-2020.4.10
发行人	余姚市第二自来水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	18,000	9,610.75	2014.1.15-2019.1.10
发行人	余姚市第二自来水有限公司	浦发银行余姚支行	9,500	9,500	2014.7.30-2017.7.29
发行人	余姚市第二自来水有限公司	中信银行百丈支行	16,000	15,800	2016.1.22-2019.3.20
发行人	余姚市第二自来水有限公司	恒丰银行宁波分行	6,000	6,000	2016.3.11-2019.3.10
发行人	余姚市第二自来水有限公司	光大银行余姚支行	6,000	6,000	2016.6.12-2017.6.11
发行人	余姚市第二自来水有限公司	华夏银行宁波分行	5,000	5,000	2015.9.29-2018.9.29
发行人	余姚市第二自来水有限公司	民生银行余姚支行	6,000	1,000	2016.5.6-2017.5.5
发行人	余姚市自来水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	14,500	6,297.14	2013.8.9-2018.8.10
发行人	余姚市自来水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	8,290	8,290	2015.6.26-2020.7.10
发行人	余姚市自来水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	4,710	2,385.51	2015.6.26-2020.7.10
发行人	余姚市自来水有限公司	光大行余姚支行	4,000	4,000	2016.6.12-2017.6.11
发行人	余姚市自来水有限公司	恒丰银行宁波分行	2,000	2,000	2016.3.9-2019.3.8
发行人	余姚市自来水有限公司	浦发银行余姚支行	10,000	10,000	2016.8.3-2018.3
发行人	余姚市自来水有限公司	中信银行余姚支行	16,000	2,900	2016.1.4-2019.1.4
发行人	余姚市自来水有限公司	民生银行余姚支行	6,000	1,000	2016.5.6-2017.5.5

发行人	余姚市城市天然气有限公司	恒丰银行宁波分行	4,000	4,000	2016.3.10-2019.3.9
发行人	余姚市城市天然气有限公司	光大行余姚支行	6,000	6,000	2016.3.22-2017.3.14
发行人	余姚市城市天然气有限公司	招商银行余姚支行	6,000	6,000	2016.1.8-2017.1.7
发行人	余姚市城市排水有限公司	杭州华融金融租赁股份有限公司	20,776.37	4,193	2012.9.6-2017.10.10
发行人	余姚市城市排水有限公司	民生银行余姚支行	5,000	3,000	2016.5.6-2017.5.5
一水公司	余姚市城市天然气有限公司	广发银行余姚支行	4,500	4,500	2016.1.29-2017.1.28
合计			<b>297,276.37</b>	<b>230,957.89</b>	

注1：该笔借款同时由余姚经济开发区建设投资发展有限公司提供保证担保。

注2：该笔借款同时由余姚市金瑞资产经营有限公司提供保证担保。

注3：该笔借款同时由余姚市弘垒房地产开发有限公司所有的土地使用权提供抵押担保。

注4：该笔借款同时由余姚市四明山旅游投资发展有限公司提供保证担保。

## （二）截至本募集说明书签署日，公司对合并范围以外公司的担保情况如下：

### 截至 2016 年 9 月 30 日余姚城投公司未到期对外担保情况表

单位：万元

担保人	被担保人	贷款银行	征信额	担保金额	贷款期限
发行人	浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司	浙商银行余姚支行	50,000.00	50,000.00	2015.4.28-2017.5.4
发行人	余姚市腾霞工贸有限公司	稠州银行宁波分行	7,500.00	7,500.00	2016.6.30-2019.6.30
发行人	浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司	杭州银行宁波分行	5,000.00	5,000.00	2015.4.10-2017.4.3
发行人	余姚市水资源投资开发有限公司	杭州银行宁波分行	45,000.00	45,000.00	2015.7.6-2020.7.3
发行人	余姚市水资源投资开发有限公司	杭州银行宁波分行	15,000.00	15,000.00	2015.8.10-2020.7.30
发行人	余姚市水资源投资	中铁信托有限责任	30,000.00	24,000.00	2015.4.22-2017.4.21

	开发有限公司	公司（浙商银行余姚支行）			
发行人	余姚市水资源投资开发有限公司	民生银行余姚分行	30,000.00	30,000.00	2016.4.20-2021.4.15
发行人	余姚市双溪口开发有限公司	交通银行余姚支行	31,900.00	28,150.00	2015.2.16-2022.6.25
发行人	余姚市双溪口开发有限公司	交通银行余姚支行			2015.7.29-2022.12.25
发行人	余姚市双溪口开发有限公司	交通银行余姚支行			2015.5.21-2018.6.25
发行人	余姚市双溪口开发有限公司	交通银行余姚支行			2015.6.16-2022.12.25
发行人	余姚市双溪口开发有限公司	宁波银行余姚支行	15,000.00	15,000.00	2016.9.1-2019.5.31
发行人	余姚市兰江街道城中村开发投资有限公司	建设银行余姚支行	55,300.00	55,300.00	2016.6.16-2019.6.16
发行人	余姚市经济开发区建设投资发展有限公司	建设银行余姚支行	30,000.00	30,000.00	2014.7.29-2019.7.6
发行人	余姚市经济开发区建设投资发展有限公司	杭州银行余姚支行	20,000.00	19,850.00	2014.10.29-2017.10.23
发行人	余姚市经济开发区建设投资发展有限公司	交通银行余姚支行	13,000.00	13,000.00	2016.7.29-2021.6.25
发行人	余姚市北城地块开发建设有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	30,000.00	11,200.00	2014.7.25-2016.11.4
发行人	余姚市泗门新农村建设开发有限公司	华夏银行宁波分行	29,000.00	29,000.00	2014.12.26-2019.12.21
发行人	余姚市泗门镇自来水厂	华夏银行宁波分行	3,750.00	3,650.00	2015.6.25-2016.6.24
发行人	宁波众茂姚北热电有限公司	农行余姚支行	28,000.00	9,180.00	2010.8.19-2020.8.18
发行人	余姚市牟湖生态建设有限公司	通商银行宁波分行	6,000.00	6,000.00	2016.6.17-2018.6.17
发行人	余姚市牟山湖开发有限公司	上海银行宁波分行	5,000.00	5,000.00	2016.4.27-2017.4.21
发行人	余姚市姚江旅游开	平安银行余姚支行	4,000.00	4,000.00	2015.11.10-2016.11.9

	发有限公司				
发行人	余姚四明湖开元山庄有限公司	华夏银行宁波分行	4,000.00	3,900.00	2015.11.25-2018.12.25
发行人	余姚市金舜开发建设有限公司	中信银行余姚支行	16,000.00	16,000.00	2016.1.4-2019.1.3
发行人	余姚市四明山旅游投资发展有限公司	民生银行宁波分行	10,000.00	9,500.00	2016.2.1-2018.2.1
发行人	余姚市水资源投资开发有限公司	宁波银行新建支行	10,000.00	10,000.00	2016.1.4-2019.1.4
发行人	余姚市城镇建设开发有限公司	中信银行余姚支行	9,000.00	8,900.00	2014.12.10-2017.8.10
发行人	余姚市城镇建设开发有限公司	浦发银行余姚支行	10,000.00	10,000.00	2016.1.15-2017.1.15
发行人	余姚市城镇建设开发有限公司	中信银行余姚支行	140,000.00	140,000.00	2016.6.8-2026.3.20
二水公司	余姚市牟山湖开发有限公司	恒丰银行宁波分行	6,400.00	6,400.00	2016.6.16-2019.6.16
	合计		658,850.00	610,530.00	

## 九、受限资产情况

### （一）受限制货币资产

发行人受限制货币资产情况表

单位：万元

项目	2016年9月末	2015年末
银行承兑汇票保证金	-	10,000.00
信用证保证金	560.00	-
履约保证金	-	6,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	85,075.00	29,500.00
合计	85,635.00	45,500.00

### （二）受限制的主要房产和土地使用权

### 发行人主要房产和土地使用权受限情况表

单位：平方米、万元

序号	受限资产	权属文件	抵押权人	抵押人/出质人	抵押面积	账面余额
1	国有土地使用权：余姚市东南街道明伟村（谭家岭路南侧）	余国用（2004）第05707号	华夏银行宁波分行	余姚市城市建设投资发展有限公司	59,463.00	45,990.37
2	国有土地使用权：余姚市东南街道明伟村（谭家岭路以北）	余国用（2004）第05709号	工商银行余姚支行	余姚市城市建设投资发展有限公司	48,556.00	57,634.20
3	国有土地使用权：余姚市城区北郊村	余国用（2013）第12043号	民生银行余姚支行	余姚市城市建设投资发展有限公司	52,524.00	12,179.75
4	国有土地使用权：余姚市朗霞街道迎霞北路89号、崇文路157号	余国用（2015）第10568号	长安国际信托	余姚市城市建设投资发展有限公司	12,371.99	1,826.12
5	国有土地使用权：余姚镇长安路	021944562 余姚镇国用（2001）第2068号	长安国际信托	余姚市自来水有限公司	4,166.06	4,603.00
6	房产：余姚市余姚镇长安路196号	余房权证余姚镇字第A0106429号	长安国际信托	余姚市自来水有限公司	214.01	42.90
7	房产：余姚市朗霞街道迎霞路89号、崇文路157号	余房权证朗霞街道字第A1413642号	长安国际信托	余姚市城市建设投资发展有限公司	1,574.64	482.63
8	房产：余姚市朗霞街道迎霞路89号、崇文路157号	余房权证朗霞街道字第A1413643号	长安国际信托	余姚市城市建设投资发展有限公司	13,234.28	4,343.71
合计					<b>192,103.98</b>	<b>127,102.68</b>

截至2016年9月末，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

截至本募集说明书签署日，公司抵质押及其他受限资产情况、以及其他具有

可对抗第三人的优先偿付负债的情况无重大变化。

## 十、公司未决诉讼或仲裁事项

截至2016年9月30日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

## 第六节募集资金运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《试点办法》等相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会2015第七次会议决议通过，并经公司股东2015年第七次股东决定批准，公司向中国证监会申请发行不超过15亿元的公司债券。

本次债券发行的主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债券期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时，在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司和全体股东的利益。

### 二、本次募集资金运用计划

本期债券发行总规模不超过人民币5亿元（含5亿元），其中基础发行规模为3亿元，可超额配售不超过2亿元（含2亿元），公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后的2.81亿元用于偿还公司债务，剩余资金用于补充公司流动资金。

#### （一）偿还公司债务

根据自身财务状况及银行贷款情况，公司拟定了偿还计划，具体情况如下表所示：

单位：万元

借款人	贷款人	借款金额	使用募集资金金额	到期日
余姚市城市建设投资发展有限公司	中建投信托	30,000	25,000	2017.4.21

余姚市自来水有限公司	杭州华融租赁公司	750.65	750	2017.4.10
余姚市第二自来水公司	杭州华融租赁公司	1,059.4	1,050	2017.4.10
余姚市第二自来水公司	杭州华融租赁公司	1,335.68	1,330	2017.4.10
合计		<b>33,145.7</b>	<b>28,130</b>	

## （二）募集资金拟补充营运资金情况

报告期内，公司的主营业务出现快速增长，公司业务规模进一步扩大，因此需要的运营资金也相应增加。随着国家稳增长政策力度不断加大，各项措施逐渐落实，愈发强调固定资产投资在稳增长过程中的重要作用，发行人在城市水务、城市地下管廊建设、天然气管道建设经营管理以及安置房、保障房建设的项目越来越多，任务越发艰巨，相应的前期资金投资方面的需求和压力越来越大。本次债券的发行能够有效满足发行人项目建设的资金需求。发行人从事的业务均有相当的项目回报，能够有效覆盖项目投入并获得一定收益。

## 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

本次发行完毕后，公司的营运资金得到充实，有利于扩展公司各项的业务规模，提高盈利能力，进一步稳固和加强公司在行业中的领先地位。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本提高盈利能力

近年来，公司资金需求随生产和销售规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并且有效降低融资成本。公司债券利率低，期限长，按目前的新增银行贷款利率水平以及本期公司债券预计的发行利率进行测算，本期公司债券发行后，公司每年可节省相当的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。



## 第七节备查文件

### 一、备查文件

1、发行人2013年、2014年、2015年年度财务报告及审计报告以及2016年1-9月未经审计财务报表；

- 2、联席主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

投资者可在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

**1、余姚市城市建设投资发展有限公司**

地址：浙江省余姚市南兰江西路292号

电话：0574-62711484

传真：0574-62723799

联系人：张维

**2、浙商证券股份有限公司**

地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场C座600室

电话：0571-87902550

传真：0571-87902508

联系人：张哲凡、范勇光