

2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司 公司债券上市公告

证券简称：14 余城投

证券代码：124760

上市时间：2014 年 6 月 13 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

发 行 人

余姚市城市建设投资发展有限公司

主承销商

 国泰君安证券股份有限公司

二〇一四年六月

第一节 绪言

余姚市城市建设投资发展有限公司（简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性称述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对 2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券（简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。2011 年至 2013 年发行人分别实现净利润 25,145.76 万元、11,436.33 万元及 12,862.32 万元，三年平均可供分配的利润为 16,481.47 万元，为本期债券每年应付利息 10,635 万元的 1.55 倍。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人净资产（不含少数股东权益）为 69.81 亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

名 称：余姚市城市建设投资发展有限公司

住 所：浙江省余姚市南兰江西路 292 号

成立日期：2001 年 4 月 17 日

法定代表人：吴志林

注册资本：人民币叁亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

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）。

发行人是余姚市保障房建设、城镇水务、天然气等建设的主要实

体，在余姚市保障房建设、城镇供水、天然气等基础设施建设中发挥着主力作用。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人总资产 186.49 亿元，负债总额 116.68 亿元，所有者权益为 69.81 亿元。2013 年度发行人实现主营业务收入 8.56 亿元，利润总额 1.78 亿元，净利润 1.29 亿元。

二、历史沿革

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。发行人由国有独资公司变更为法人独资公司。

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 30,000 万元。

三、股东情况

余姚城投集团有限公司持有发行人 100% 股权，而余姚市国有资产管理局是发行人实际控制人。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：吴志林

注册资本：人民币 60,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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号文件批准成立的公司，设立日期为 2013 年 8 月，法定代表人吴志林，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，注册资本合计人民币 60,000 万元。

第三节 债券发行概况

一、 发行人：余姚市城市建设投资发展有限公司。

二、 债券名称：2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券（简称“14 余城投”）。

三、 发行总额：人民币 15 亿元。

四、 债券期限：7 年期固定利率债券。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 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。

五、 债券利率：本期债券为固定利率债券，本期债券票面年利率为 7.09%，在债券存续期内固定不变。

六、 债券形式：实名制记账式公司债券。

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

八、 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规

另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行。

九、发行对象:

1、上海证券交易所协议发行:持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

2、承销团公开发行:向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

十、发行首日:本期债券发行的第1日,即2014年5月19日。

十一、发行期限:本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为自发行首日起3个工作日;通过上海证券交易所协议发行的发行期限为自发行首日起3个工作日。

十二、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2014年5月16日。

十三、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的5月19日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为2014年5月19日至2021年5月18日止。

十五、还本付息方式:还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,自本期债券存续期第三年起,即2017年起至2021年,逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日:本期债券的付息日为2015年至2021年每年的5月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日:本期债券的兑付日为自2017年起至2021年每年5月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十九、认购与托管方式: 投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

二十、承销方式: 承销团余额包销。

二十一、承销团成员: 主承销商为国泰君安证券股份有限公司，副主承销商为华林证券有限责任公司，分销商为东北证券股份有限公司和国金证券股份有限公司。

二十二、债券担保: 无担保。

二十三、信用级别: 经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

二十四、账户监管人: 浙商银行股份有限公司杭州西湖支行。

二十五、上市或交易流通安排: 本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 6 月 13 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为 124760，证券简称“14 余城投”。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

发行人 2011 年至 2013 年的财务报表由利安达会计师事务所有限责任公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字【2014】第 1089 号）。本文中 2011 年至 2013 年的财务数据均来源于上述审计报告。

2011 年至 2013 年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2013 年底/度	2012 年底/度	2011 年底/度
资产总计	1,864,909.14	1,534,111.64	1,414,373.06
其中：流动资产	1,412,216.41	1,104,646.47	968,241.58
负债总计	1,166,798.39	939,398.47	974,379.47
其中：流动负债	699,549.92	553,443.96	550,885.67
所有者权益总计	698,110.75	594,713.18	439,993.58
其中：归属母公司所有者权益	698,110.75	594,713.18	439,993.58
主营业务收入	85,560.17	49,787.33	39,322.16
利润总额	17,792.29	14,295.31	27,400.54
净利润	12,862.32	11,436.33	25,145.76
其中：归属母公司所有者的净利润	12,862.32	11,436.33	25,145.76

2011 年至 2013 年发行人主要财务指标

项目	2013 年底/度	2012 年底/度	2011 年底/度
流动比率 ¹	2.02	2.00	1.76
速动比率 ²	1.34	1.27	1.25
资产负债率 ³	62.57%	61.23%	68.89%
应收账款周转率 ⁴	100.74	45.28	41.18
存货周转率 ⁵	0.18	0.14	0.12
总资产周转率 ⁶	0.05	0.03	0.03
毛利率 ⁷	6.41%	2.93%	16.98%
净资产收益率 ⁸	1.99%	2.21%	5.72%
总资产收益率 ⁹	0.76%	0.78%	1.78%

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=负债总计/资产总计
- 4、 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额，2011 年的期初值用期末值替代进行计

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额，2011 年的期初值用期末值替代进行计

6、总资产周转率=主营业务收入/资产总计平均余额，2011 年的期初值用期末值替代进行计

7、毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

8、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属母公司所有者权益平均余额，2011 年的期初值用期末值替代进行计

9、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/资产总计平均余额，2011 年的期初值用期末值替代进行计

二、发行人财务分析

(一) 概述

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总计 186.49 亿元，负债总额 116.68 亿元，所有者权益为 69.81 亿元。2013 年度发行人实现主营业务收入 8.56 亿元，利润总额 1.78 亿元，归属于母公司所有者的净利润 1.29 亿元。

(二) 资产负债结构分析

2011 至 2013 年发行人资产负债结构指标

单位：万元

项 目	2013 年底/度	2012 年底/度	2011 年底/度
资产构成	资产总计	1,864,909.14	1,534,111.64
	其中：流动资产	1,412,216.41	1,104,646.47
	非流动资产	452,692.73	429,465.17
负债构成	负债合计	1,166,798.39	939,398.47
	其中：流动负债	699,549.92	553,443.96
	非流动负债	467,248.47	385,954.51
资产负债率	62.57%	61.23%	68.89%

近几年来，发行人作为余姚市保障性住房、安置房、市政供水设施、天然气建设主要经营实体，在余姚市政府的大力支持下，呈现出良好的发展态势，资产规模稳定增长。资产总额从 2011 年底的 141.44 亿元上升至 2013 年底的 186.49 亿元，年复合增长率达 14.83%，资产总额较为稳定的增长主要是由于发行人主营业务的逐步扩大。

(三) 营运能力分析

2011 年至 2013 年发行人主要营运能力指标

单位：万元（比率除外）

项目	2013年底/度	2012年底/度	2011年底/度
应收账款	454.23	1,244.38	954.77
其它应收款	44,967.81	44,778.06	45,947.42
存货	471,708.38	403,031.56	281,335.94
资产总计	1,864,909.14	1,534,111.64	1,414,373.06
主营业务收入	85,560.17	49,787.33	39,322.16
主营业务成本	80,077.76	48,326.88	32,644.57
应收账款周转率	100.74	45.28	41.18
存货周转率	0.18	0.14	0.12
总资产周转率	0.05	0.03	0.03

2011-2013 年，发行人的应收账款周转率分别为 41.18、45.28 和 100.74。发行人应收账款周转率较高，且逐年上升，主要是由于发行人实行严格的财务管理制度，应收账款回款率较高，各报告期末应收账款余额规模较小所致。

（四）盈利能力分析

2011 年至 2013 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元（比率除外）

项目	2013年底/度	2012年底/度	2011年底/度
主营业务收入	85,560.17	49,787.33	39,322.16
主营业务成本	80,077.76	48,326.88	32,644.57
利润总额	17,792.29	14,295.31	27,400.54
净利润	12,862.32	11,436.33	25,145.76
归属母公司的净利润	12,862.32	11,436.33	25,145.76
毛利率	6.41%	2.93%	16.98%
净资产收益率	1.99%	2.21%	5.72%
总资产收益率	0.76%	0.78%	1.78%

2011-2013 年发行人主营业务收入和成本的构成情况

单位：万元

主营业务收入	2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售收入	50,588.70	59.15%	18,457.69	37.07%	15,229.14	38.73%
供水收入	16,644.76	19.45%	15,923.88	31.98%	14,935.63	37.98%

商品房销售收入	7,790.05	9.10%	7,631.04	15.33%	3,425.82	8.71%
天然气收入	7,858.81	9.19%	5,359.60	10.76%	3,700.86	9.41%
污水处理收入	2,619.18	3.06%	2,415.13	4.85%	2,030.71	5.16%
建设服务收入	24.43	0.03%	-	-	-	-
燃气具及配件销售	34.25	0.04%	-	-	-	-
合计	85,560.17	100%	49,787.33	100.00%	39,322.16	100.00%
主营业务成本	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售成本	47,782.86	59.67%	17,106.57	35.40%	9,590.44	29.38%
供水成本	16,008.95	19.99%	14,979.42	31.00%	14,794.94	45.32%
商品房销售成本	4,871.29	6.08%	6,300.33	13.04%	1,966.81	6.02%
天然气成本	6,511.01	8.13%	4,805.21	9.94%	3,368.66	10.32%
污水处理成本	4,871.99	6.08%	5,135.35	10.63%	2,923.71	8.96%
建设服务成本	-	-	-	-	-	-
燃气具及配件销售	31.67	0.04%	-	-	-	-
合计	80,077.76	100.00%	48,326.88	100.00%	32,644.57	100.00%

2011-2013 年发行人毛利率情况

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
安置房销售毛利率	5.55%	7.32%	37.03%
供水毛利率	3.82%	5.93%	0.94%
商品房销售毛利率	37.47%	17.44%	42.59%
天然气毛利率	17.15%	10.34%	8.98%
污水处理毛利率	-86.01%	-112.63%	-43.97%
建设服务毛利率	-	-	-
燃气具及配件销售毛利率	7.53%	-	-
主营业务毛利率	6.41%	2.93%	16.98%

2011-2013 年发行人补贴收入占比情况

单位：万元

	2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营收入	85,560.17	82.41%	49,787.33	79.74%	39,322.16	86.73%
补贴收入	18,263.88	17.59%	12,650.10	20.26%	6,016.66	13.27%
合计	103,824.05	100.00%	62,437.43	100.00%	45,338.82	100.00%

(五) 偿债能力分析

2011 年至 2013 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元（比率除外）

项目	2013 年底/度	2012 年底/度	2011 年底/度
----	-----------	-----------	-----------

项目	2013年底/度	2012年底/度	2011年底/度
资产总计	1,864,909.14	1,534,111.64	1,414,373.06
负债总计	1,166,798.39	939,398.47	974,379.47
所有者权益合计	698,110.75	594,713.18	439,993.58
流动资产	1,412,216.41	1,104,646.47	968,241.58
流动负债	699,549.92	553,443.96	550,885.67
净利润	12,862.32	11,436.33	25,145.76
资产负债率	62.57%	61.23%	68.89%
流动比率	2.02	2.00	1.76

(六) 现金流量分析

2011年至2013年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2013年度	2012年度	2011年度
经营活动现金流量	经营现金流入	219,719.09	218,953.12	153,541.34
	经营现金流出	220,962.27	268,439.88	125,613.08
	流量净额	-1,243.18	-49,486.76	27,928.26
投资活动现金流量	投资现金流入	93.54	89.47	2,093.29
	投资现金流出	21,601.23	38,908.56	46,435.01
	流量净额	-21,507.69	-38,819.09	-44,341.71
筹资活动现金流量	筹资现金流入	590,264.43	534,229.00	288,120.00
	筹资现金流出	461,727.15	435,054.00	378,827.70
	流量净额	128,537.28	99,175.00	-90,707.70
现金及现金等价物净增加值		105,786.42	10,869.15	-107,121.15

三、发行人担保情况

截止2013年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	金额
1	余姚市城市建设投资发展有限公司	余姚市北城地块开发建设有限公司	18,500.00
2		余姚市兰江街道城中村开发投资有限公司	42,350.00
3		余姚市高铁站场建设投资有限公司	21,500.00
4		余姚市朗霞新农村建设开发有限公司	2,000.00
5		余姚市交通投资有限公司	14,000.00
6		余姚市水资源投资开发有限公司	30,000.00
7		余姚市双溪口水库开发有限公司	6,000.00
8		余姚市金舜开发建设有限公司	10,000.00
9		余姚市四明山旅游投资发展有限公司	6,500.00
10		余姚经济开发区建设投资发展有限公司	6,000.00

11		浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司	4,800.00
	合 计		161,650.00

截止 2013 年末发行人及其子公司对内担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	金 额
1	余姚市城市建设投资发展有限公司	余姚市自来水有限公司	34,000.00
2		余姚市第二自来水有限公司	25,713.91
3		余姚市城市排水有限公司	10,300.00
4		余姚市名邑建设有限公司	32,800.00
5		余姚市城市天然气有限公司	23,841.43
6	余姚市第二自来水有限公司	余姚市自来水有限公司	1,500.00
7	余姚市名邑建设有限公司	余姚市城市天然气有限公司	5,000.00
8		余姚市第二自来水有限公司	1,400.00
9		余姚市自来水有限公司	2,000.00
10	余姚市自来水有限公司	余姚市城市天然气	3,000.00
11		余姚市城市天然气有限公司	28,000.00
12		余姚市第二自来水有限公司	3,400.00
	合 计		170,955.34

四、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,262,564,118.90	1,204,699,955.97	1,096,008,456.10
短期投资	-	-	-
应收票据	1,400,000.00	1,200,000.00	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	4,542,295.06	12,443,801.86	9,547,737.17
其他应收款	449,678,063.87	447,780,553.93	459,474,233.48
预付账款	6,686,754,189.39	5,349,999,412.49	5,302,969,827.12
应收补贴款	-	-	-
存货	4,717,083,750.45	4,030,315,582.70	2,813,359,373.54
待摊费用	141,698.49	25,375.17	15,000.00
一年内到期债券投资	-	-	-
其他流动资产	-	-	1,041,201.25
流动资产合计	14,122,164,116.16	11,046,464,682.12	9,682,415,828.66
长期投资：			
长期股权投资	252,381,914.34	291,666,938.55	427,222,685.99
长期债权投资	-	-	-

长期投资合计	252,381,914.34	291,666,938.55	427,222,685.99
固定资产:			
固定资产原价	2,463,699,070.08	2,208,488,392.87	2,164,929,947.33
减: 累计折旧	590,643,073.05	504,771,580.35	402,193,690.83
固定资产净值	1,873,055,997.03	1,703,716,812.52	1,762,736,256.50
减: 固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	1,873,055,997.03	1,703,716,812.52	1,762,736,256.50
工程物资	2,472,794.10	1,994,009.90	1,915,631.60
在建工程	285,256,840.26	183,260,277.30	116,507,312.83
固定资产清理	-	-	-
固定资产合计	2,160,785,631.39	1,888,971,099.72	1,881,159,200.93
无形资产及其他资产:			
无形资产	1,533,650,178.06	1,533,417,583.07	1,532,353,021.61
长期待摊费用	643,599.35	1,130,147.36	41,113,880.98
其他长期资产	579,465,960.68	579,465,960.68	579,465,960.68
无形资产及其他资产合计	2,113,759,738.09	2,114,013,691.11	2,152,932,863.27
递延税款:			
递延税款借项	-	-	-
资产总计	18,649,091,399.98	15,341,116,411.50	14,143,730,578.85
流动负债:			
短期借款	2,515,730,000.00	2,077,440,000.00	899,700,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	1,129,500,047.80	77,547,924.96	294,724,181.06
预收账款	485,102,831.00	477,294,102.47	622,651,771.05
应付工资	2,561,599.29	1,659,834.63	2,772,011.98
应付福利费	-	156,300.00	362,270.95
应付股利	-	-	-
应交税金	144,003,266.01	81,481,315.52	62,326,910.70
其他应交款	761,776.55	-385,857.53	81,427.33
其他应付款	543,173,547.93	1,464,076,720.18	2,494,992,440.48
预提费用	5,927,815.00	4,169,215.00	1,745,688.00
预计负债	-	-	-
一年内到期长期负债	2,168,738,270.42	1,351,000,000.00	1,129,500,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	6,995,499,154.00	5,534,439,555.23	5,508,856,701.55
长期负债:			
长期借款	4,613,641,938.55	3,816,053,649.96	4,211,012,977.55
应付债券	-	-	-
长期应付款	255,058.68	1,522,685.44	1,457,321.55
专项应付款	-	-	-
其他长期负债	58,587,730.87	41,968,761.60	22,467,739.03

长期负债合计	4,672,484,728.10	3,859,545,097.00	4,234,938,038.13
递延税项:			
递延税款贷项	-	-	-
负债合计	11,667,983,882.10	9,393,984,652.23	9,743,794,739.68
少数股东权益	-	-	-
股东权益:			
实收资本	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
减：已归还投资	-	-	-
实收资本净额	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	6,119,210,978.99	5,213,858,399.09	3,781,025,759.39
盈余公积	60,761,192.91	47,837,790.16	36,311,365.60
减：未确认的投资损失	-	-	-
未分配利润	501,135,345.98	385,435,570.02	282,598,714.18
外币报表折算差额	-	-	-
股东权益合计	6,981,107,517.88	5,947,131,759.27	4,399,935,839.17
负债及股东权益总计	18,649,091,399.98	15,341,116,411.50	14,143,730,578.85

五、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、主营业务收入	855,601,722.38	497,873,348.28	393,221,588.08
减：主营业务成本	800,777,563.12	483,268,772.13	326,445,713.39
营业税金及附加	45,065,291.62	15,320,362.29	11,548,966.89
二、主营业务利润	9,758,867.64	-715,786.14	55,226,907.80
加：其他业务利润	4,475,404.04	4,107,610.48	4,168,527.82
减：营业费用	17,901,855.60	14,788,334.56	16,611,991.78
管理费用	30,319,453.57	53,697,932.12	48,346,033.27
财务费用	3,927,382.86	5,236,681.08	2,933,817.64
三、营业利润	-37,914,420.35	-70,331,123.42	-8,496,407.07
加：投资收益	30,551,404.47	87,338,041.75	222,107,158.23
补贴收入	182,638,764.36	126,500,978.99	60,166,598.28
营业外收入	3,369,418.84	148,417.10	836,654.19
减：营业外支出	722,282.76	703,191.77	608,607.92
四、利润总额	177,922,884.56	142,953,122.65	274,005,395.71
减：所得税	49,299,705.85	28,589,842.25	22,547,749.68
少数股东损益	-	-	-
加：未确认的投资损失	-	-	-
五、净利润	128,623,178.71	114,363,280.40	251,457,646.03

六、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,062,240,104.72	1,012,877,053.22	415,001,040.41
收到的税费返还	2,638,764.36	3,380,675.16	110,509.11
收到的其他与经营活动有关的现金	1,132,312,067.37	1,173,273,504.38	1,120,301,820.26
现金流入小计	2,197,190,936.45	2,189,531,232.76	1,535,413,369.78
购买商品、接受劳务支付的现金	1,906,471,783.43	1,736,115,426.85	1,066,259,349.88
支付给职工以及为职工支付的现金	56,465,721.45	34,230,796.01	26,749,509.81
支付的各项税费	43,916,499.42	63,171,075.17	30,728,458.80
支付的其他与经营活动有关的现金	202,768,697.57	850,881,494.93	132,393,457.00
现金流出小计	2,209,622,701.87	2,684,398,792.96	1,256,130,775.49
经营活动产生的现金流量净额	-12,431,765.42	-494,867,560.20	279,282,594.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	20,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	926,428.69	893,789.19	750,693.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	8,997.40	900.00	146,324.68
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	35,925.01
现金流入小计	935,426.09	894,689.19	20,932,943.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	215,922,310.29	389,085,610.31	355,310,227.95
投资所支付的现金	90,000.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	109,039,829.94
现金流出小计	216,012,310.29	389,085,610.31	464,350,057.89
投资活动产生的现金流量净额	-215,076,884.20	-388,190,921.12	-443,417,114.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	414,270.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	5,902,230,000.00	5,342,290,000.00	2,881,200,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	5,902,644,270.00	5,342,290,000.00	2,881,200,000.00
偿还债务所支付的现金	3,905,181,111.98	3,856,101,900.25	3,718,697,022.45
分配股利、利润或偿付利息所支	641,109,789.48	494,438,118.56	69,579,983.94

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	70,980,555.99	-	-
现金流出小计	4,617,271,457.45	4,350,540,018.81	3,788,277,006.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,285,372,812.55	991,749,981.19	-907,077,006.39
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,057,864,162.93	108,691,499.87	-1,071,211,526.61

第六节 本期债券偿债保障措施

本期债券采取无担保形式，发行人将以良好的经营业绩为企业债券的到期偿还创造基础条件，同时，以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

(一) 本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

(二) 偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。自成立以来至付息期限或兑付期限结束，偿付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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

(三) 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，公司将作出一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行拆借等手段提供补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

(一)余姚城投良好的财务状况和较强的偿债能力是本期债券按时偿付的基础

余姚城投资产实力雄厚，运营稳健，财务状况良好。2013年12月31日，发行人总资产186.49亿元，负债总额116.68亿元，所有者权益为69.81亿元，资产负债率为62.57%，处于合理水平。

从近三年盈利情况来看，余姚城投盈利状况较好。2013年度公司实现营业收入8.56亿元，净利润1.29亿元。2011-2013年归属于母公司的净利润分别为2.51亿元、1.14亿元和1.29亿元，其三年平均值为1.65亿元，平均净利润足以支付本期债券一年的利息。

(二)募集资金的良好投向是本期债券偿付的根本保证

本期债券募集资金投向为“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程及“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”。募投项目的收入主要来自于保障性住房的销售、相关土地出让收入返还、自来水销售收入及专项财政补贴。

1、保障性安居工程项目

(1) 北环西路南侧地块保障性安居工程

①保障性住房销售收入

该项目保障性住房预计于 2015 年建成，并向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。保障性住房价格 3,500 元/m² 估算，并可为余姚市城市建设投资发展有限公司带来约 44,186.52 万元销售收入。

②土地出让收入返还

根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》(余政发【2013】123 号)，位于世南西路北侧、开丰路东侧、南兰江路南侧、最良江西侧约 120 亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后将全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。根据上述宗地地理区位及近期余姚市土地出让市场成交价格(560 万元/亩)情况综合测算，扣除相关税费及其他成本后，预计返还金额不低于 13,440.00 万元。

(2) 康山五圣殿地块一期保障性安居工程

①保障性住房销售收入

该项目保障性住房预计于 2015 年建成，并向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。保障性住房价格 4,000 元/m² 估算，并可为余姚市城市建设投资发展有限公司带来约 15,644.92 万元销售收入。

②土地出让收入返还

根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公

寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》(余政发【2013】123号),位于世南西路北侧、开丰路西侧、南兰江路南侧、兰凤路东侧约99.53亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后将全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。根据上述宗地地理区位及近期余姚市土地出让市场成交价格(560万元/亩)情况综合测算,扣除相关税费及其他成本后,预计返还金额不低于11,147.36万元。

(3) 兰墅公寓三期保障性安居工程

①保障性住房销售收入

该项目保障性住房预计于2016年建成,并向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。保障性住房价格5,700元/m²估算,并可为余姚市城市建设投资发展有限公司带来约103,264.76万元销售收入。

②土地出让收入返还

根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》(余政发【2013】123号),位于世南路南侧、规划局西侧、四明公寓北侧、全民健身中心东侧约131.82亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。根据上述宗地地理区位及近期余姚市土地出让市场成交价格(650万元/亩)情况综合测算,扣除相关税费及其他成本后,预计返还金额不低于25,704.90万元。

综上,“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目可实现保障性住房销售收入合计163,096.19

万元，土地出让后返还金额（扣除相关税费及其他成本后）合计 50,292.26 万元，共计 213,388.45 万元，可较好的覆盖项目投资支出。

2、自来水工程项目

（1）余姚市城区自来水工程

①自来水销售收入

该项目可向余姚市城区日供水 16.00 万吨。根据《余姚市发展改革局关于调整余姚市城区自来水销售价格和污水处理费标准的通知》，余姚市城区自来水工程项目可收取自来水水费 15,184 万元/年，扣除必要的成本后年均收益约预计约为 3,036.80 万元。2014 年至 2023 年该项目自来水销售收益为预计为 30,368 万元。

②财政专项补贴

根据《关于“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”项目收益来源的说明函》（余政发【2013】124 号），余姚市政府原则上计划通过财政自 2014 年至 2023 年向余姚市自来水有限公司每年提供专项补贴 2,500 万元。2014 年至 2023 年该项目财政专项补贴预计为 25,000 万元。

（2）姚西北自来水工程

①自来水销售收入

该项目可向余姚市城区日供水 20.00 万吨。根据《余姚市发展改革局关于调整余姚市第二自来水有限公司自来水销售价格和开征污水处理费的通知》，姚西北自来水工程项目可收取自来水水费 20,440 万元/年，扣除必要的成本后年均收益约预计约为 4,088 万元。2014

年至 2023 年该项目自来水销售收益为预计为 40,880 万元。

②财政专项补贴

根据《关于“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”项目收益来源的说明函》(余政发【2013】124 号), 余姚市政府原则上计划通过财政自 2014 年至 2023 年向余姚市第二自来水有限公司每年提供专项补贴 6,500 万元。2014 年至 2023 年该项目财政专项补贴预计为 65,000 万元。

(3) 姚东自来水工程

①自来水销售收入

该项目可向余姚市城区日供水 8.00 万吨。根据相关销售价格政策, 自来水销售价格平均约为 2.80 元/立方米, 姚西北自来水工程项目可收取自来水水费 8,176 万元/年, 扣除必要的成本后年均收益约预计约为 1,635.20 万元。2014 年至 2023 年该项目自来水销售收益为预计为 16,352 万元。

②财政专项补贴

根据《关于“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”项目收益来源的说明函》(余政发【2013】124 号), 余姚市政府原则上计划通过财政自 2014 年至 2023 年向姚东自来水有限公司每年提供专项补贴 2,000 万元。2014 年至 2023 年该项目财政专项补贴预计为 20,000 万元。

综上, “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”项目 2014 年至 2023 年可实现自来水销售收入合计 87,600 万

元，财政专项补贴收入合计 110,000 万元，共计 197,600 万元，可较好的覆盖项目投资支出。

经测算，上述募投项目收入总额为 41.10 亿元，约为募投项目投资总额的 1.24 倍。如余姚城投发行 15 亿元公司债券，上述收入足以覆盖本期债券的还本付息金额。

（三）余姚市雄厚的财政实力

近年来，余姚市经济持续快速发展，2011 年-2013 年，余姚市分别实现地区生产总值 658.77 亿元、709.07 亿元和 749.63 亿元，实现地方财政一般预算收入 55.02 亿元、61.69 亿元和 59.64 亿元。地区生产总值、全社会固定资产投资及财政总收入等指标均在浙江省和宁波市排名前列，县域经济基本竞争力继续保持全国百强县（市）前十位，为市内企业的发展提供了良好的经营环境和政策支持。

（四）发行人良好的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障

发行人财务政策稳健，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。2011-2013 年，发行人的流动资产分别为 96.82 亿元、110.46 亿元和 141.22 亿元，占总资产的比例分别为 68.46%、72.01% 和 75.73%。截至 2013 年末，发行人货币资金余额为 22.63 亿元，货币资金较为充足，能为本期债券提供有效支撑。

同时，发行人拥有大量未抵押的土地资产，截至 2013 年末，发行人共取得 33 宗土地（存货中的土地存货和无形资产中的土地使用权），合计面积 801,701.31 平方米（约 1,202.55 亩），账面价值 23.55

亿元，其中以出让方式取得的未抵押土地 11 宗，合计面积 196,278.20 平方米（约 294.42 亩），账面价值 4.14 亿元。具体如下：

序号	土地证号	取得方式	性质	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	是否抵押
1	余国用 (2008) 第 09774 号	出让	商业用地	12,371.99	1,948.41	否
2	余国用 (2009) 第 08049 号	出让	工业用地	2,462.31	127.61	否
3	余国用 (2009) 第 08511 号	出让	工业用地	2,690.00	117.52	否
4	余国用 (2010) 第 09197 号	出让	单一住宅	59,494.00	9,502.32	否
5	余国用 (2011) 第 09266 号	出让	住宅用地	374.55	14.93	否
6	余国用 (2011) 第 03190 号	出让	工业用地	20,000.03	1,219.73	否
7	余国用 (2012) 第 06700 号	出让	城镇住宅用地	40,005.97	11,357.55	否
8	余国用 (2013) 第 12043 号	出让	商服用地	52,524.00	12,179.75	否
9	021944561 余姚镇国用 (2001) 字第 2067 号	出让	商服用地	1,771.50	4,917.33	否
10	021944562 余姚镇国用 (2001) 第 2068 号	出让	商服用地	4,166.06		否
11	余国用 (2004) 字第 02069 号	出让	商服用地	417.79		否
合计		-	-	196,278.20	41,385.15	-

随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，发行人的土地价值也将得到快速提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地转让部分土地，以增加和补充偿债资金。

总体来说，发行人流动资产中货币资金较为充足，能为本期债券提供有效支撑。本次债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。如出现货币资金不足以应对偿债资金缺口的情形，发行人有足够的流动资产可供变现。

（五）良好的外部融资能力增强了本期债券偿付能力

发行人经营情况良好，财务状况优良，在余姚市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与余姚市多家金融机构

建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力，而且由于公司的土地储备资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（六）建立债权代理人和债券持有人会议规则制度

发行人已经与国泰君安证券股份有限公司签订债权代理协议，并制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

（七）签订偿债账户监管协议

为了保证偿债账户的有效计提和专用性，发行人在浙商银行股份有限公司杭州西湖支行设立了专项募集资金及偿债资金账户，并聘请浙商银行股份有限公司杭州西湖支行担任账户监管人，对发行人募集资金及偿债资金进行专项监管。

偿债资金的具体划拨方式如下：

发行人将在本期债券付息日或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户。

若本期债券付息日或本金兑付日前 5 个工作日，资金账户少于债券当期还本付息金额时，浙商银行股份有限公司杭州西湖支行将敦促发行人立刻划拨总额资金。

第七节 债券跟踪评级安排说明

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称

“大公”）将对余姚市城市建设投资发展有限公司（以下简称“发债主体”）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，大公将持续关注发债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发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（一）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公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。

（二）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。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（三）如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公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发债主体提供所需评级资料。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金用途

本期债券募集资金 15 亿元，其中 9 亿元用于“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，6 亿元用于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。

本期债券募集资金投向符合国家产业政策和宏观调控的要求，符合发改办财金[2010]2881 号等文件的有关精神。

募集资金运用项目情况

单位：万元（比率除外）

序号	项目名称	建设主体	项目 总投资	权益比 例	募集资金 使用额度	总投资规 模占比
1	北环西路南侧地块保障性 安居工程	发行人	47,408.00	100%	20,000.00	42.19%
2	康山五圣殿地块一期保障 性安居工程	发行人	19,500.00	100%	10,000.00	51.28%
3	兰墅公寓三期保障性安居 工程	发行人	105,000.00	100%	60,000.00	57.14%
小计			171,908.00		90,000.00	
1	余姚市城区自来水工程	自来水公司	45,390.38	100%	20,000.00	44.06%
2	姚西北自来水工程	第二自来水公司	87,146.00	100%	30,000.00	34.42%
3	姚东自来水工程	姚东自来水公司	26,876.65	100%	10,000.00	37.21%
小计			159,413.03		60,000.00	
合计			331,321.03		150,000.00	

一、募集资金投资项目介绍

(一) 保障性安居工程

1、北环西路南侧地块保障性安居工程项目

(1) 项目简介

项目四至为东、南至村集体土地，西至梁周线预留地，北至北环

西路；项目用地面积 59,494 平方米(89.24 亩)、总建筑面积 126,247.19 平方米，其中地上建筑面积 105,172.53 平方米、地下建筑面积 21,074.66 平方米。项目建成保障性住房总户数为 666 户，其中小高层 373 户，多层 293 户，停车位、架空层 808 个，其中地面 150 个、地下 504 个、架空层 154 个。

(2) 项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2011 年 12 月 29 日，经余姚市发展和改革局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设北环西路南侧地块保障性安居工程的批复》(余发改基【2011】347 号) 批准。

该项目的项目环境影响报告表于 2010 年 6 月 28 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设北环西路南侧地块保障性安居工程项目环境影响报告表的批复》(余环建【2010】269 号) 批准。

该项目于 2010 年 5 月 25 日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证(【2010】浙规(地)证融 0210059 号)；于 2011 年 4 月 2 日取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证(【2011】浙规(建)证融 0210028 号)。

该项目土地已经取得余姚市人民政府颁布的土地证(余国用【2010】第【09197】号)。

根据宁波市住房和城乡建设委员会 2013 年 11 月 22 日出具的《关于余姚市“北环西路南侧地块”等保障性安居工程相关情况的说明》，该项目已纳入宁波市 2013-2014 年保障性安居工程建设计划。

(3) 项目建设进度

该项目建设工期为 3 年，总投资为 47,408 万元，拟使用本期债券募集资金 20,000 万元。该项目已于 2012 年 4 月完成招投标等前期预备工作，于 2012 年 5 月开工建设。截至 2013 年末，项目已基本完成地面平整，完成 2 幢保障性住房结构封顶及 1 幢保障性住房主体结构，建筑面积约 70,000 平方米，已投资约 25,000 万元，完工比例约 48%。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

(4) 项目效益

①经济效益

该项目共计建设 666 户保障性住房，建成后将向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。结合余姚市城市居民消费水平和项目所处地理位置，参照余姚市住宅售价行情，上述保障性住房价格暂按 3,500 元/m² 估算，并可为余姚市城市建设投资发展有限公司带来约 44,186.52 万元销售收入。

同时，根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》(余政发【2013】123 号)，余姚市政府将位于世南西路北侧、开丰路东侧、南兰江路南侧、最良江西侧约 120 亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后约 13,440.00 万元全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。

该项目保障性住房销售收入及相关土地出让后返还金额合计约 57,626.52 万元，相关收益可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

该项目的建成将提高余姚市保障性住房供应体量，改善人们的生活环境，促进城市规划和健康发展。对余姚市调整住房供应结构、稳定住房价格、缓解城市中低收入群体住房困难情况起到重大作用。与此同时，该项目的建设将加快区域内的危房和旧房改造，改变地区的环境面貌，对精神文明建设起到推动作用。

2、康山五圣殿地块一期保障性安居工程项目

（1）项目简介

项目四至为梁周线以东，规划金型二路南侧，东接山地，西邻村镇现有道路；总用地面积 27,106.00 平方米（折合 40.66 亩），项目用地面积 39,112.30 平方米，其中地上建筑面积 34,285.40 平方米、地下建筑面积 4,826.90 平方米。项目建成 8 幢，总户数为 354 户，停车位 280 个，其中室外停车位 81 个，住宅底层停车位 114 个，半地下车库停车位 85 个。

（2）项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2011 年 12 月 9 日，经余姚市发展和改革局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设康山五圣殿地块一期保障性安居工程的批复》（余发改基【2011】348 号）批准。

该项目的项目环境影响报告表于 2010 年 8 月 10 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设康山五圣殿地块一期保障性安居工程环境影响报告表的批复》（余环建【2010】328 号）批准。

该项目于 2010 年 11 月 9 日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证（【2010】浙规（地）证融 0210014 号）；于 2011 年 8 月 1 日，取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证（【2011】浙规（建）证融 0210073 号）。

该项目土地已经取得余姚市人民政府颁布的土地证（余国用【2011】第【02132】号）。

根据宁波市住房和城乡建设委员会 2013 年 11 月 22 日出具的《关于余姚市“北环西路南侧地块”等保障性安居工程相关情况的说明》，该项目已纳入宁波市 2013-2014 年保障性安居工程建设计划。

（3）项目建设进度

该项目建设工期为 3 年，总投资为 19,500 万元，拟使用本期债券募集资金 10,000 万元。该项目已于 2012 年 3 月完成招投标等前期预备工作，于 2012 年 6 月开工建设。截至 2013 年末，项目已基本地面平整，约完成保障性住房的主体结构工程量的 45%，建筑面积约 19,000 平方米，已投资约 8,000 万元，完工比例约 42%。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

（4）项目效益

①经济效益

该项目共计建设 354 户保障性住房，建成后将向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。结合余姚市城市居民消费水平和项目所处地理位置，参照余姚市住宅售价行情，上述保障性住房价格暂按 4,000 元/m² 估算，并可为余姚市城市建设投资发展有限公司

带来约 15,644.92 万元销售收入。

同时，根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》(余政发【2013】123 号)，余姚市政府将位于世南西路北侧、开丰路西侧、南兰江路南侧、兰凤路东侧约 99.53 亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后约 11,147.36 万元全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。

该项目保障性住房销售收入及相关土地出让后返还金额合计约 26,792.28 万元，相关收益可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

该项目的建成将提高余姚市保障性住房供应体量，改善人们的生活环境，促进城市规划和健康发展。对余姚市调整住房供应结构、稳定住房价格、缓解城市中低收入群体住房困难情况起到重大作用。与此同时，该项目的建设将加快区域内的危房和旧房改造，改变地区的环境面貌，对精神文明建设起到推动作用。

3、兰墅公寓三期保障性安居工程项目

(1) 项目简介

项目四至为东至规划河道，南至兰墅路，西至规划三风路，北至世南西路。项目用地面积 67,888.81 平方米（折合 101.84 亩），建筑面积 181,166.24 平方米，其中地上建筑面积 128,174.20 平方米，地下面积 52,992.04 平方米。项目建成总户数 1,064 户，停车位 1,020 个，其中地上 88 个、地下 932 个。

(2) 项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2012 年 12 月 29 日，经余姚市发展和改革局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设兰墅公寓三期保障性安居工程的批复》(余发改基【2012】341 号) 批准。

该项目的项目环境影响报告书于 2012 年 11 月 5 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市城市建设投资发展有限公司建设兰墅公寓三期保障性安居工程环境影响报告书审查意见的函》(余环建【2012】236 号) 批准。

该项目于 2012 年 11 月 2 日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证 (【2012】浙规(地)证融 0210026 号)；于 2012 年 11 月 12 日，取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证 (【2012】浙规(建)证融 0210073 号)。

该项目土地已经取得余姚市人民政府颁布的土地证 (余国用【2012】第【11155】和【11156】号)。

该项目于 2012 年 11 月 30 日，取得余姚市住房和城乡建设局颁布的节能审查意见书 (浙建节 3302810281201200069 号)。

根据宁波市住房和城乡建设委员会 2013 年 11 月 22 日出具的《关于余姚市“北环西路南侧地块”等保障性安居工程相关情况的说明》，该项目已纳入宁波市 2013-2014 年保障性安居工程建设计划。

(3) 项目建设进度

该项目建设工期为 3 年，总投资为 105,000 万元，拟使用本期债券募集资金 60,000 万元。该项目已于 2013 年 5 月完成招投标等前期

预备工作，于 2013 年 7 月开工建设。截至 2013 年末，项目已基本完成地面平整，完成 3 幢保障性住房地下基础结构，建筑面积约 35,000 平方米，已投资约 25,000 万元，完工比例约 25%。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

（4）项目效益

①经济效益

该项目共计建设 1,064 户保障性住房，建成后将向余姚市符合国家保障性住房政策的中低收入居民销售。结合余姚市城市居民消费水平和项目所处地理位置，参照余姚市住宅售价行情，上述保障性住房价格暂按 5,700 元/m² 估算，并可为余姚市城市建设投资发展有限公司带来约 103,264.76 万元销售收入。

同时，根据《关于“北环西路南侧地块、康山五圣殿地块一期、兰墅公寓三期”保障性安居工程项目收益来源的说明函》（余政发【2013】123 号），余姚市政府将位于世南路南侧、规划局西侧、四明公寓北侧、全民健身中心东侧约 131.82 亩商住用地出让收入在扣除相关税费和其它成本后约 25,704.90 万元全额返还余姚市城市建设投资发展有限公司。

该项目保障性住房销售收入及相关土地出让后返还金额合计约 128,969.66 万元，相关收益可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

该项目的建成将提高余姚市保障性住房供应体量，改善人们的生活环境，促进城市规划和健康发展。对余姚市调整住房供应结构、稳

定住房价格、缓解城市中低收入群体住房困难情况起到重大作用。与此同时，该项目的建设将加快区域内的危房和旧房改造，改变地区的环境面貌，对精神文明建设起到推动作用。

（二）自来水工程项目

1、余姚市城区自来水工程项目

（1）项目简介

项目建设内容包括：

新建位于阳明东路南侧、双河砖瓦厂西侧、姚江北侧供水规模为 16.00 万吨/日的城东水厂一座，铺设双溪口水库、陆埠水库原水管道 29.14 公里。其中，DN1000 原水管道 3.32 公里，DN1200 管道 20.83 公里，其他管道 4.99 公里。

新建引水规模为 7.0 万吨/日的四明湖水库引水工程，铺设 DN800 管道 9.2 公里及相关设备。

项目建成后，可向余姚市城区日供水 16.00 万吨。

（2）项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2012 年 12 月 29 日，经余姚市发展和改革局《余姚市发展和改革局关于城区自来水工程可行性研究报告的批复》（余发改基【2012】344 号）批准。

该项目的项目环境影响报告表于 2012 年 7 月 12 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市城区自来水工程项目环境影响报告表的批复》（余环建【2012】028 号）批准。

该项目用地于 2011 年 12 月 30 日，经余姚市国土资源局《关于

城区自来水工程项目用地的预审意见》(余土资预【2011】第【035】号)批准。

该项目于2012年6月7日，取得余姚市规划局颁布的建设项目选址意见书(【2012】浙规(选)证融0210055号)；于2012年8月16日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证(【2012】浙规(地)证融0210035号)；于2012年11月12日，取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证(【2012】浙规(建)证融0210102号)。

该项目于2012年7月16日，获得余姚市节能工作领导小组批复同意。

(3) 项目建设进度

该项目建设工期为2年，总投资为45,390.38万元，拟使用本期债券募集资金20,000万元。该项目已于2012年开工，截至2013年末，已铺设管道约15公里，完成城东水厂地面平整及基建工作，已投资约22,000万元，完工比例约35%。

(4) 项目效益

①经济效益

项目建成后，可向余姚市城区日供水16.00万吨。根据《余姚市发展改革局关于调整余姚市城区自来水销售价格和污水处理费标准的通知》，自来水销售价格平均约为2.60元/立方米。余姚市城区自来水工程项目可收取自来水水费15,184万元/年，扣除必要的成本该项目年均收益约预计约为3,036.80万元/年。

同时，为保障余姚市自来水有限公司合理收益，支持企业发展，

根据《关于“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”项目收益来源的说明函》(余政发【2013】124号),余姚市政府原则上计划通过财政自2014年至2023年向余姚市自来水有限公司每年提供专项补贴2,500万元。

综上,2014年至2023年该项目自身收益为预计为30,368万元,财政专项补贴预计为25,000万元,在上述周期内,自身收益及财政专项补贴预计可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

项目建成后,将提高余姚市城区水厂供水能力,缓解城区七里浦水厂供水压力,满足日益增长的自来水用水量需求,解决七里浦水厂高峰供水期间库水短缺的问题,为余姚市城区经济快速发展和人民生活水平的日益提高提供物质保障。

2、姚西北自来水工程项目

(1) 项目简介

项目建设内容包括:

新建位于余姚工业园内中央大道以北,经十七路与经十八路之间供水规模为20.00万吨/日的姚北水厂一座、位于渚山水厂南侧供水规模为5万吨/日的马渚水厂一座、位于沈湾凤凰山对岸及姚江北侧30万吨原水增压泵站一座,并对相关供水管网进行改造和铺设。其中,供水管网改造涉及姚西北地区九个镇(街道)10万用户,管网330公里;供水管网铺设包括城东路DN800联通管道6公里、牟山至临山DN500联通管道8.5公里、小曹娥至临山DN800联通管道7.2公

里、马渚至牟山 DN800 联通管道 6.5 公里。

项目建成后，可向余姚市姚西北地区日供水 25.00 万吨。

（2）项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2012 年 12 月 26 日，经余姚市发展和改革局《余姚市发展和改革局关于姚西北自来水工程可行性研究报告的批复》（余发改基【2012】342 号）批准。

该项目的项目环境影响报告表于 2012 年 7 月 9 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市姚西北自来水工程项目环境影响报告表的批复》（余环建【2012】026 号）批准。

该项目用地于 2011 年 12 月 30 日，经余姚市国土资源局《关于姚西北自来水工程项目用地的预审意见》（余土资预【2011】第【036】号）批准。

该项目于 2012 年 6 月 14 日，取得余姚市规划局颁布的建设项目选址意见书（【2012】浙规（选）证融 0210058 号）；于 2012 年 8 月 3 日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证（【2012】浙规（地）证融 021009-023 号）；于 2012 年 10 月 9 日，取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证（【2012】浙规（建）证融 021006-001 号）。

该项目于 2012 年 7 月 16 日，获得余姚市节能工作领导小组批复同意。

（3）项目建设进度

该项目建设工期为 2 年，总投资为 87,146 万元，拟使用本期债

券募集资金 30,000 万元。该项目已于 2012 年开工，截至 2013 年末，已铺设管道约 12 公里，完成姚北水厂土地前期整理工作，已投资约 24,000 万元，完工比例约 25%。

（4）项目效益

①经济效益

项目建成后，可向余姚市姚西北地区日供水 20.00 万吨。根据《余姚市发展改革局关于调整余姚市第二自来水有限公司自来水销售价格和开征污水处理费的通知》，自来水销售价格平均预计约为 2.80 元 / 立方米。姚西北自来水工程项目可收取自来水水费 20,440 万元 / 年，扣除必要的成本该项目年均收益约预计约为 4,088 万元 / 年。

同时，为保障余姚市第二自来水有限公司合理收益，支持企业发展，根据《关于“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”项目收益来源的说明函》（余政发【2013】124 号），余姚市政府原则上计划通过财政自 2014 年至 2023 年向余姚市第二自来水有限公司每年提供专项补贴 6,500 万元。

综上，2014 年至 2023 年该项目自身收益为预计为 40,880 万元，财政专项补贴预计为 65,000 万元，在上述周期内，自身收益及财政专项补贴预计可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

项目建成后，将提高余姚市姚西北水厂供水能力，缓解姚西北地区渚山水厂、泗门水厂现有供水、配水设施的负荷压力，满足姚北和周巷区块日益增长的自来水用水量需求，解决供水矛盾及水质差、水

压低的问题，保障广大用户及企业的合法权益。

3、姚东自来水工程项目

(1) 项目简介

项目建设内容包括：新建位于三七市镇祝家渡村、三河线西侧、楼下陈北侧供水规模为 8 万吨/日的姚东水厂一座，铺设原水引水及供水管道 38.24 公里。其中，丈亭镇、三七市镇、河姆渡镇 DN300-1000 供水管道 20.04 公里，大池墩、寺前王水库至姚东水厂 DN400-800 引水管道 18.2 公里。

项目建成后，可向余姚市姚东地区日供水 8.00 万吨。

(2) 项目批准情况

该项目的可行性研究报告于 2012 年 12 月 26 日，经余姚市发展和改革局《余姚市发展和改革局关于姚东自来水工程可行性研究报告的批复》(余发改基【2012】343 号) 批准。

该项目的项目环境影响报告表于 2012 年 7 月 5 日，经余姚市环境保护局《关于余姚市姚东自来水工程项目环境影响报告表的批复》(余环建【2012】025 号) 批准。

该项目用地于 2011 年 12 月 29 日，经余姚市国土资源局《关于姚东自来水工程项目用地的预审意见》(余土资预【2011】第【034】号) 批准。

该项目于 2012 年 6 月 16 日，取得余姚市规划局颁布的建设项目选址意见书(【2012】浙规(选)证融 0210067 号)；于 2012 年 7 月 27 日，取得余姚市规划局颁布的建设用地规划许可证(【2012】浙规

(地)证融 021012-002 号);于 2012 年 11 月 14 日,取得余姚市规划局颁布的建设工程规划许可证(【2012】浙规(建)证融 0210105 号)。

该项目于 2012 年 7 月 16 日,获得余姚市节能工作领导小组批复同意。

(3) 项目建设进度

该项目建设工期为 2 年,总投资为 26,876.65 万元,拟使用本期债券募集资金 10,000 万元。该项目已于 2012 年开工,截至 2013 年末,已铺设管道约 20.50 公里,姚东水厂处于基建过程中,已投资约 10,000 万元,完工比例约 35%。

(4) 项目效益

①经济效益

项目建成后,可向余姚市姚东地区日供水 8.00 万吨。根据相关销售价格政策,自来水销售价格平均约为 2.80 元/立方米,姚东自来水工程项目可收取自来水水费 8,176 万元/年,扣除必要的成本该项目年均收益约预计约为 1,635.20 万元/年。

同时,为保障姚东自来水有限公司合理收益,支持企业发展,根据《关于“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”项目收益来源的说明函》(余政发【2013】124 号),余姚市政府原则上计划通过财政自 2014 年至 2023 年向姚东自来水有限公司每年提供专项补贴 2,000 万元。

综上,2014 年至 2023 年该项目自身收益为预计为 16,352 万元,

财政专项补贴预计为 20,000 万元，在上述周期内，自身收益及财政专项补贴预计可较好的覆盖项目投资支出。

②社会效益

项目建成后，将解决姚东地区供水系统所存在的原水保证率低、供水管网建设落后，水厂处理工艺落后，供水水质不稳定等问题。为了解决姚东地区供水问题，优化供水系统，提升供水整体水平，创造良好条件。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金使用计划

本期债券募集资金 15 亿元，其中 9 亿元用于“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，6 亿元用于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。具体分配情况如下：

募集资金运用项目情况

单位：万元（比率除外）

序号	项目名称	建设主体	项目 总投资	权益比 例	募集资金 使用额度	总投资规 模占比
1	北环西路南侧地块保障性 安居工程	发行人	47,408.00	100%	20,000.00	42.19%
2	康山五圣殿地块一期保障 性安居工程	发行人	19,500.00	100%	10,000.00	51.28%
3	兰墅公寓三期保障性安居 工程	发行人	105,000.00	100%	60,000.00	57.14%
小计			171,908.00		90,000.00	
1	余姚市城区自来水工程	自来水公司	45,390.38	100%	20,000.00	44.06%
2	姚西北自来水工程	第二自来水公司	87,146.00	100%	30,000.00	34.42%
3	姚东自来水工程	姚东自来水公司	26,876.65	100%	10,000.00	37.21%
小计			159,413.03		60,000.00	
合计			331,321.03		150,000.00	

(二) 募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据实际情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。本公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变化；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变动；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债权的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：余姚市城市建设投资发展有限公司

住所：浙江省余姚市南兰江西路 292 号

法定代表人：吴志林

经办人员：张维、吴央儿、李艳琳

办公地址：浙江省余姚市南兰江西路 292 号三楼办公室

联系电话：0574-62711484

传真：0574-62723799

邮政编码：315400

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

经办人员：程浩、郭庆方、袁征、邹宇、周易

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

（二）副主承销商：华林证券有限责任公司

住所：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5、6 楼

法定代表人：宋志江

经办人员：徐丽、刘艳辉、杨晨

办公地址：北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 A 座 17 层

联系电话：010-88091052、010-88091694、010-88091134

传真：010-88091790

邮政编码：100033

(三) 分销商

1、东北证券股份有限公司

住所：吉林省长春市自由大路 1138 号

法定代表人：矫正中

经办人员：沙沙

办公地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

联系电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮政编码：100033

2、国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

经办人员：孙悟、韩文琦

办公地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号 7 楼

联系电话：021-61038302、61357591

传真：021-61356530

邮政编码：201204

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管人：

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

经办人员：李杨

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

法定代表人：高斌

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

五、审计机构：利安达会计师事务所有限责任公司

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

法定代表人：黄锦辉

经办人员：陈欣、穆怀军

办公地址：北京市朝阳区八里庄东里 1 号莱锦创意产业园 CN05

联系电话：010-57835188

传真：010-85866877

邮政编码：100026

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

经办人员：景烨、马立颖

办公地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

七、发行人律师：北京市泽元律师事务所

住所：北京市朝阳区民族园路 1 号成果酒店 3038 室

负责人：贾斌

经办人员：谢海青、甄宏、郑峰

办公地址：北京市朝阳区民族园路 2 号丰宝恒大厦 3038 室

联系电话：010-51288202

传真：010-82994799

邮政编码：100029

八、账户监管人：浙商银行股份有限公司杭州西湖支行

住所：杭州市下城区庆春路 290 号

法定代表人：王谦

经办人员：陈锡波

办公地址：杭州市下城区庆春路 290 号

联系电话：13777880777

第十二节 备查文件目录

一、备查文件清单

(一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；

(二) 《2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书》；

(三) 《2014 年余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；

-
- (四)发行人2011年-2013年经审计的财务报告;
 - (五)大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
 - (六)北京市泽元律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
 - (七)余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券账户及资金监管协议;
 - (八)余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券债权代理协议;
 - (九)余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则。

二、查询地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一)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

联系人：张维、吴央儿、李艳琳

联系电话：0574-62711484

传真：0574-62723799

邮政编码：315400

(二)国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29层

联系人：程浩、郭庆方、袁征、邹宇、周易

联系电话： 021-38676666

传真： 021-68876202

互联网网址： www.gtja.com

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页无正文，为余姚市城市建设投资发展有限公司关于《2014年
余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券上市公告》的盖章页)



(本页无正文，为余姚市城市建设投资发展有限公司关于《2014 年
余姚市城市建设投资发展有限公司公司债券上市公告》的盖章页)

