浙江远洲控股有限公司

公司债券募集说明书摘要

发行人：浙江远洲控股有限公司

主承销商：财通证券有限责任公司 CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇一二年十二月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照相关法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2012年浙江远洲控股有限公司公司债券（简称“12远洲债”）。

（二）发行总额：人民币5亿元。

（三）债券期限：7年期，附第5个付息年度末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券在存续期内前5年票面年利率为6.90%，该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.50%确定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数4.40%（四舍五入保留两位小数），在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5个付息年度末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点（含本数），债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率6.90%加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，付息顺按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值计算。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）发行期限：本期债券通过上海证券交易所协议发行以及承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限均为4个工作日，自发行首日起至2012年12月4日起至2012年12月7日止。

（七）发行方式：本期债券采取通过上海证券交易所向机构投资者协议发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的规模预设为人民币4亿元，通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的规模预设为人民币1亿元。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的数量进行回拨调整。

（八）发行对象：在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（九）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

（十）债券担保：本期债券采用资产（土地使用权、房产）抵押和自然人股东承担无限连带责任保证相结合的担保方式。

1、发行人以其控股子公司远洲集团股份有限公司合法拥有的编号为临城国用【2010】第5778号土地使用权为本期债券提供抵押担保。经上海沪港房地产估价有限公司评估，该项土地使用权抵押价值为14,608.66万元；

2、发行人以其二级控股子公司大连远洲大酒店有限公司合法拥有的瓦房权证文单字第【00908463】号和瓦房权证单字第【01009441】号两项房产为本期债券提供抵押担保。经大连天衡房地产评估咨询有限公司评估，上述房产抵押价值为91,097万元；

上述土地使用权及房产抵押价值合计为105,705.66万元，为本期债券发行总额的2.11倍。

3、公司自然人股东、法定代表人、董事长姜总经理卢诚先生及其配偶王蓍云女士以其拥有的全部合法财产为本期债券承担无限连带责任保证担保。担保人卢诚、王蓍云夫妇提供了其个人名下合法拥有的资产清单，清单所列资产的市场预估价值合计约为12,270.35万元。

（十一）流动性贷款支持：在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，由国农业银行股份有限公司合州分行承诺在每次付息和本金兑付前三个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额按每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。该信贷支持不属于变相担保的范畴。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/远洲控股：指浙江远洲控股有限公司。

远洲股份：指远洲集团股份有限公司。

远洲商业：指远洲集团浙江商业经营管理有限公司。

大连远洲：指大连远洲大酒店有限公司。

本期债券：指发行人的2012年浙江远洲控股有限公司的公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

上交所：指上海证券交易所。

中石油：指中国石油天然气股份有限公司。

农行台州分行：指中国农业银行股份有限公司台州分行。

农行临海支行：指中国农业银行股份有限公司临海市支行。

主承销商/财通证券/财通证券股份有限责任公司。

抵押资产/监管人/监管银行：指中国农业银行股份有限公司。

抵押资产监管人/监管银行/抵押权代理人/财通证券：指财通证券有限责任公司。

抵押资产监管人/监管银行/抵押权代理人/财通证券/远洲商业/远洲集团/浙江远洲控股有限公司/大连远洲大酒店有限公司/大连天衡房地产评估咨询有限公司/中国证券登记结算有限责任公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内投资者（国家法律、法规另有规定除外）通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（十二）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

（十三）债券担保：本期债券采用资产（土地使用权、房产）抵押和自然人股东承担无限连带责任保证相结合的担保方式。

1、发行人以其控股子公司远洲集团股份有限公司合法拥有的编号为临城国用【2010】第5778号土地使用权为本期债券提供抵押担保。经上海沪港房地产估价有限公司评估，该项土地使用权抵押价值为14,608.66万元；

2、发行人以其二级控股子公司大连远洲大酒店有限公司合法拥有的瓦房权证文单字第【00908463】号和瓦房权证文单字第【01009441】号两项房产为本期债券提供抵押担保。经大连天衡房地产评估咨询有限公司评估，上述房产抵押价值为91,097万元；

上述土地使用权及房产抵押价值合计为105,705.66万元，为本期债券发行总额的2.11倍。

3、公司自然人股东、法定代表人、董事长姜总经理卢诚先生及其配偶王蓍云女士以其拥有的全部合法财产为本期债券承担无限连带责任保证担保。担保人卢诚、王蓍云夫妇提供了其个人名下合法拥有的资产清单，清单所列资产的市场预估价值合计约为12,270.35万元。

（一）流动性贷款支持：在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，由国农业银行股份有限公司合州分行承诺在每次付息和本金兑付前三个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额按每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。该信贷支持不属于变相担保的范畴。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/远洲控股：指浙江远洲控股有限公司。

远洲股份：指远洲集团股份有限公司。

远洲商业：指远洲集团浙江商业经营管理有限公司。

大连远洲：指大连远洲大酒店有限公司。

本期债券：指发行人的2012年浙江远洲控股有限公司的公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

上交所：指上海证券交易所。

中石油：指中国石油天然气股份有限公司。

农行台州分行：指中国农业银行股份有限公司台州分行。

农行临海支行：指中国农业银行股份有限公司临海市支行。

主承销商/财通证券/财通证券股份有限责任公司。

抵押资产监管人/监管银行/抵押权代理人/财通证券：指财通证券有限责任公司。

抵押资产监管人/监管银行/抵押权代理人/财通证券/远洲商业/远洲集团/浙江远洲控股有限公司/大连远洲大酒店有限公司/大连天衡房地产评估咨询有限公司/中国证券登记结算有限责任公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内投资者（国家法律、法规另有规定除外）通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（八）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

（九）债券担保：本期债券采用资产（土地使用权、房产）抵押和自然人股东承担无限连带责任保证相结合的担保方式。

1、发行人以其控股子公司远洲集团股份有限公司合法拥有的编号为临城国用【2010】第5778号土地使用权为本期债券提供抵押担保。经上海沪港房地产估价有限公司评估，该项土地使用权抵押价值为14,608.66万元；

2、发行人以其二级控股子公司大连远洲大酒店有限公司合法拥有的瓦房权证文单字第【00908463】号和瓦房权证文单字第【01009441】号两项房产为本期债券提供抵押担保。经大连天衡房地产评估咨询有限公司评估，上述房产抵押价值为91,097万元；

上述土地使用权及房产抵押价值合计为105,705.66万元，为本期债券发行总额的2.11倍。

3、公司自然人股东、法定代表人、董事长姜总经理卢诚先生及其配偶王蓍云女士以其拥有的全部合法财产为本期债券承担无限连带责任保证担保。担保人卢诚、王蓍云夫妇提供了其个人名下合法拥有的资产清单，清单所列资产的市场预估价值合计约为12,270.35万元。

（十一）流动性贷款支持：在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，由国农业银行股份有限公司合州分行承诺在每次付息和本金兑付前三个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额按每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。该信贷支持不属于变相担保的范畴。

（十二）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

（十三）债券担保：本期债券采用资产（土地使用权、房产）抵押和自然人股东承担无限连带责任保证相结合的担保方式。

1、发行人以其控股子公司远洲集团股份有限公司合法拥有的编号为临城国用【2010】第5778号土地使用权为本期债券提供抵押担保。经上海沪港房地产估价有限公司评估，该项土地使用权抵押价值为14,608.66万元；

2、发行人以其二级控股子公司大连远洲大酒店有限公司合法拥有的瓦房权证文单字第【00908463】号和瓦房权证文单字第【01009441】号两项房产为本期债券提供抵押担保。经大连天衡房地产评估咨询有限公司评估，上述房产抵押价值为91,097万元；

上述土地使用权及房产抵押价值合计为105,705.66万元，为本期债券发行总额的2.11倍。

3、公司自然人股东、法定代表人、董事长姜总经理卢诚先生及其配偶王蓍云女士以其拥有的全部合法财产为本期债券承担无限连带责任保证担保。担保人卢诚、王蓍云夫妇提供了其个人名下合法拥有的资产清单，清单所列资产的市场预估价值合计约为12,270.35万元。

如发行人无法按期足额偿还本期债券本金及利息，可通过处置抵押及保证担保资产用以清偿债务。

一、抵押资产担保

（一）发行人提供的抵押资产

发行人控股子公司远洲股份以其自身合法拥有的位于临海市区崇和路土地使用权和远洲股份控股子公司大连远洲房产为本期债券提供抵押担保，抵押资产总价值为105,705.66万元。

抵押资产之位于临海市区崇和路238号的土地使用权，土地证书编号为临城国用（2010）第5778号，土地用途为商服用地，使用权类型为出让，使用权总面积为9674.84平方米，土地使用权年限至2046年12月17日。经上海沪港房地产估价有限公司评估（沪港房报估字【2012】第748号《评估报告》），截至2012年4月17日《评估基准日》，该宗土地使用权价值为人民币14,608.66万元。经临海市国土资源局确认，该宗土地使用权未在国土部门办理过土地抵押手续。

抵押资产之大连远洲酒店有限公司名下两项房产，其房屋所有权证分别为瓦房权证文单字第200908463号和瓦房权证文单字第201009441号，经大连天衡房地产评估咨询有限公司评估（天衡房估字【2012】013号《资产评估报告》），截至2012年3月31日《评估基准日》，该两项房产价值合计为108,897万元。经瓦房估市房屋管理办公室确认，上述两项房产已抵押给华夏银行股份有限公司杭州建国支行，抵押权利价值17,800万元（两项房产分别为15,000万元和2,800万元），抵押设定日期为2010年01月28日，期限为8年。除该项已设立的抵押外，上述两项房产上不存在其他抵押或其他任何第三方权利限制，均处于可抵押状态。

针对大连远洲上述抵押资产担保，第一顺位抵押权人华夏银行股份有限公司杭州建国支行出具了《资产抵押同意函》，同意大连远洲所有的上述房产提供第二顺序抵押担保，扣除第一顺位优先受偿金额后上述两项房产抵押价值为91,097万元，全部用于本期债券的抵押担保。

（二）抵押担保操作方案

1、履行的相关法律手续

债权代理人财通证券作为抵押资产的抵押权代理人，与抵押人远洲股份和大连远洲签订了《房屋和国有土地使用权抵押协议》，约定在本期债券获得国家主管机关核准并发行结束后二十个工作日内完成相关抵押登记手续。

远洲股份及其控股子公司大连远洲联合出具了《资产抵押承诺函》。该承诺函明确在本期债券获得国家主管机关核准并在本期债券发行完成日后二十个工作日内，远洲股份及大连远洲将协助本期债券的债权代理人及抵押资产监管人共同办理完毕抵押资产的相关抵押登记手续。同时，本期债券发行人承诺监督远洲股份和大连远洲及时办理抵押资产的登记手续。

发行人律师在《法律意见书》中就抵押资产合法性发表了法律意见，明确本期债券抵押资产为发行人合法拥有，并可以用于为本期债券提供抵押担保。

2、抵押比率

在本期债券存续期间，设定抵押比率不得低于1.2，如抵押物价值出现变动导致抵押比率低于1.2时，发行人应当追加抵押资产；在抵押比率不低于1.6的前提下，发行人可申请释放部分抵押资产。

目前，经评估的抵押资产总价值为105,705.66万元，相对于计划发行的5亿元债券，抵押资产为本期债券本金的2.11倍，表明抵押资产对于本期债券的覆盖性较好。

3、抵押资产的监管

为保障抵押资产的安全，发行人、债权代理人与抵押资产监管人共同签署了《抵押资产监管协议》，协议约定由农行临海支行担任抵押资产监管人，对抵押资产进行监管。监管人的监管义务主要包括：

①妥善保管抵押资产涉及抵押登记证书及相关证书，并做好这些权利凭证的交接记录；

②对抵押资产进行日常监管；

③按照约定计算抵押资产的价值与本期债券未偿还本金的比率，比率低于约定倍数的，通知发行人追加抵押资产。

二、自然人股东无限连带责任保证担保

公司自然人股东、法定代表人、董事长姜总经理卢诚先生及其配偶王蓍云女士以其拥有的全部合法财产，包括但不限于现有的和将来获得的工资、薪金、房产、投资及其分红等向本期债券持有人承担无限连带责任保证担保。若本期债券意外出现不能按期兑付本息的情形，卢诚先生及其配偶王蓍云女士将承担连带偿还的法律责任。该无限连带责任保证担保为卢诚先生及其配偶王蓍云女士真实意愿表示且自愿、合法，自卢诚先生及其配偶王蓍云女士亲笔签字之日起生效，在本期债券存续期内不可撤销，不因卢诚先生及其配偶王蓍云女士的职务、工作等变动而失效。

担保人卢诚、王蓍云夫妇提供了其个人名下合法拥有的资产清单，清单所列资产的市场预估价值合计约为12,270.35万元。

发行人律师针对担保人所提供的资产清单进行了核查，并出具了《关于2012年浙江远洲控股有限公司公司债券担保人产权证书的律师鉴证意见》（简称《合法意见》），核实担保人提供的产权证书与原件一致，均真实、合法、有效。

三、其他偿债保障措施

（一）发行人自身经营实力是债券偿付的基础

发行人业务持续快速增长，2009-2011年实现营业收入分别为107,544.30万元、171,838.99万元和186,843.03万元，实现净利润分别为6,933.00万元、11,006.36万元和15,137.01万元，营业收入和净利润逐年增加，且净利润增长速度明显快于营业收入增长速度。

随着在建酒店逐渐完工并投入运营，公司酒店资产将进一步优化，规模效应逐渐显现，发行人未来的业务收入及利润将进一步增加。

（二）较强的融资能力为债券偿付提供重要保障

长期以来，发行人与各家银行保持着良好的合作关系，具有优良的信用记录。截至2011年末，发行人共获得银行授信总额17.65亿元，未使用授信余额为4.65亿元。

就本期债券发行，发行人与农行台州分行签订了《流动性贷款支持协议》，协议约定“在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，农行台州分行承诺在每次付息和本金兑付前三个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准）。该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难”。该流动性支持增强了发行人的财务弹性，在一定程度上保证了债券本息的按时偿付。

四、具体偿债计划

（一）偿债计划概况

公司将以高效的运作和良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造条件，同时采取具体有效的措施来保障本期债券本息能够按期足额兑付。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债基金专户

发行人将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，并在农行临海支行建立偿债基金专户，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者权益。发行人将在每个付息/兑付日的十个工作日前，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债基金专户，以确保债券本息的按时支付。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行适时调整。

（四）偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为保证本期债券本息按期足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将安排专门人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，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。

五、偿债资金来源

本期债券偿债资金主要有如下来源：

（一）发行人日常经营业务所产生的利润；

（二）银行授信贷款资金；

（三）抵押资产（抵押的土地使用权和房产）；

（四）发行人自有人股东及其配偶为本期债券担保的全部合法财产。

根据本期债券到期本息支付情况，发行人将制定年度及月度资金运用计划，合理调度分配资金。如果经济环境发生重大不利变化或公司未能按时足额获使公司各项资金来源本达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债务本息时，抵押权代理人和抵押资产监管人将按照国家法律、法规的规定及本期债券相关法律文件的约定启动抵押资产处置方案，以有效保障本期债券持有人的权益。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济金融政策以及国际环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。本期债券采用固定利率形式，债券期限为7年，期限较长，可能跨越一个及以上的利率波动周期，利率波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，如果受国家政策、法规、行业和市场环境变化等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

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

（二）与行业相关的风险

1、重大疫情风险

旅游酒店服务业作为发行人的主业之一，现阶段属于国家支持发展的行业。酒店属公共场所，人员流动性大，相互接触较多。重大疫情的出现，如“非典”、流感、流行性肝炎等，会直接降低甚至消除游客出行欲望，从而降低酒店入住率，直接减少公司经营收入。

2、经济周期风险

旅游酒店服务业与成品油贸易行业的盈利能力与经济周期存在着比较明显的相关性。如果未来经济增长放缓、停滞或衰退，人均旅游消费支出及成品油贸易额可能同时减少，致使发行人未来收入减少，经营效益下降，从而对本期债券本息的及时偿付产生不利影响。

3、产业政策风险

发行人主要从事酒店业和成品油贸易，这些行业的经营易受到国家宏观经济和产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

发行人作为一家民营企业，在激烈的市场竞争中依赖准确的市场定位、合理的投资规模、优质的客户服务及持续的创新能力获得发展和成功。而瞬息万变的经济环境对发行人综合经营能力提出了极高的要求，不能排除由于发行人管理层在对宏观经济形势、酒店定位、业务创新方面判断失误而引起的经营风险。

2、募集资金投资项目风险

本期债券发行募集资金投资项目属于酒店业建设项目，项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如配套资金不到位、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见因素或不可抗力的出现，这些都可能影响到项目的建设进度及按期投入运营，从而对项目预期效益的实现产生一定不利影响。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。同时，本期债券拟在发行结束后尽快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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、偿付风险对策

目前，发行人经营稳健，运行正常，财务状况良好，经营现金流稳定，具有较强的偿债能力。在此基础上，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力，尽可能降低本期债券的偿付风险。从长远来看，随着我国人民生活水平的提高及旅游业的逐步发展，人均旅游支出的增长空间，开拓市场、开发新产品、推广新项目、入住率的提高将使得发行人偿付能力进一步强化。

此外，农行台州分行为本期债券提供的无条件流动性支持，进一步保障了本期债券本息的按时足额偿付。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着我国债券市场的发展，债券交易环境将不断改善，交投活跃程度也将得到增强，本期债券未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、重大疫情风险对策

重大疫情风险属于外部风险，具有不确定性和不可抗性。发行人已经针对突发疫情风险建立了紧急状况应急机制，并针对疫情的处置防治进行了专门的员工培训。发行人在日常经营中将密切关注国家卫生部门、防疫部门对重大灾害或疫情的通报，及时购置必要的消毒产品，配合有关部门进行防疫工作，将重大疫情可能引起的风险降到最低程度。

2、经济周期风险对策

发行人将进一步提升酒店服务的层次，以更好地适合旅游需求的升级换代。随着产品和服务范围的扩大及领域的深化，产品和服务的附加值不断提高，发行人将具备更强的应对经济周期风险能力。另外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、产业政策风险对策

针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注旅游酒店业、成品油贸易等行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切关注政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低给公司经营带来的不确定影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、经营风险对策

近年来，旅游酒店业行业规范的实施及从业人员素质的提高为旅游酒店行业的发展搭起了新的平台。发行人今后将进一步加强与政府的沟通，并在当地政府及相关部门的大力支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行等各金融机构的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低综合融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，完善重大问题决策制度，有效防范决策失误等风险，保证公司健康快速发展。同时，公司坚持以市场为导向的经营策略，有效提升包括资金、应收账款和存货等方面的管理水平，合理安排现金流，加快资金循环，提高盈利能力。

2、募集资金投资项目风险对策

本期债券募集资金投资项目已经发行人科学评估和严密论证，并经有关部门的批准，项目施工单位的选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式，严格实行计划管理，强化安全生产，防止工程延期、施工缺陷等风险的出现。此外，发行人还建立了完善的项目管理和财务管理制度，严格控制项目成本，确保项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目风险。

第十六条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用评级为AA+级，发行人主体长期信用评级为AA-级。

一、信用评级报告概要

鹏元资信评估有限公司对发行人本次拟发行5亿元公司债券的评级结果为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是鹏元基于远洲控股的外部运营环境、经营状况、财务实力、发展前景及增信方式等综合评估确定的。

（一）基本观点

1、公司加快高品质的酒店连锁网络布局，连锁经营品牌优势渐显；

2、公司石化业务立足区域市场，积极拓展外部市场，收入稳定增长；

3、公司经营业绩保持快速增长的态势，收入规模增长较快；

4、国有土地使用权和商业房产的资产抵押，银行无条件流动性支持与控股股东及其配偶的全部合法资产对本期债券提供无限连带责任保证担保，有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

1、公司近年投资活动较多，酒店业务存在培育期，短期营运资金需求较大，对外部融资有一定依赖性；

2、公司主营业务盈利能力偏弱，负债水平偏高且以流动负债为主，存在一定的流动性支付压力。

二、跟踪评级安排

根据监管部门相关规定以及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

鹏元资信评估有限公司将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师—浙江六和律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人为依法设立并合法存续、在境内注册登记的具有法人资格的企业法人，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已就向国家发改委申请发行本期债券取得了发行人的合法授权和批准。

（三）发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

（四）抵押人大连远洲及远洲股份以其拥有的房屋所有权及国有土地使用权为本期债券提供抵押担保的行为符合我国《物权法》及《担保法》等法律法规的规定，《抵押协议》及《抵押资产监管协议》的内容符合相关法律、法规的规定。

（五）担保人卢诚、王蓍云夫妇具备为本期债券提供担保的主体资格，担保人为本期债券提供连带保证责任担保符合《担保法》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件的规定，该担保合法有效。

（六）本期债券发行的信用评级机构具备对本期债券发行进行信用评级的主体资格和条件，发行人主体长期信用级别为AA-，本期债券信用级别为AA+。

（七）财通证券作为本期债券发行的主承销商，具备法律、法规及规范性文件所规定的主承销商资格，《承销协议》内容合法有效，本期债券的承销符合法律、法规和规范性文件的规定。

（八）参与本期债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件。

（九）发行人本期债券发行的《募集说明书》及其摘要以及其对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险。

综上所述，发行人律师认为，发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明：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承担。

二、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。其中，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（1）国家有关部门对本期债券的批准文件；

（2）2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书；

（3）2012年浙江远洲控股有限公司公司债券募集说明书摘要；

（4）发行人2009-2011年经审计的财务报告；

（5）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（6）浙江六和律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（7）债权代理协议；

（8）债券持有人会议规则；

（9）流动性贷款支持协议；

（10）账户及资金监管协议；

（11）2012年浙江远洲控股有限公司公司债券房屋和国有土地使用权抵押协议；

（12）2012年浙江远洲控股有限公司公司债券抵押资产监管协议；

（13）《资产抵押承诺函》；

（14）关于2012年浙江远洲控股有限公司公司债券担保人产权证书的律师鉴证意见。

二、查询地点及联系人

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）发行人：浙江远洲控股有限公司

住所：临海市大洋街道河阳路28号

法定代表人：卢诚

联系人：丁浚哲

联系地址：上海市金沙江西路1555弄360号

电话：021-39558599

传真：021-39558999

邮编：201803

（二）主承销商：财通证券有限责任公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716室

法定代表人：沈继宇

联系人：华海波、姜集闯、陈抱、汤娜威

联系地址：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201室

电话：0571-87821338、0571-87130321

传真：0571-87828004

邮编：310007

如对本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。

投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期募集说明书全文：

（一）国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

（二）中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2012年浙江远洲控股有限公司公司债券发行网点表

地区	网点	地址	联系人	电话
浙江省	▲财通证券投资银行部	浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201室	姜集闯	0751-87130321
北京市	海通证券股份有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层	严梦鑫	010-57184137
	民生证券股份有限公司	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层	贾祈勤 李加生	010-85127682 010-85127686
江苏省	南京证券有限责任公司	南京市玄武区大钟亭8号	刘玲基	025-83367888
上海市	兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼21楼	吴 娟	021-38565560
广东省	恒泰证券股份有限公司	广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦22楼	刘品品	0755-82031493

注：标注“▲”的发行网点为本期债券上交所协议发行部分的发行网点。

第一章 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2012】3744号文件批准公开发行。

第二章 本次债券发行的有关机构

一、发行人：浙江远洲控股有限公司

住所：临海市大洋街道河阳路28号

法定代表人：卢诚

联系人：丁浚哲

联系地址：上海市金沙江西路1555弄360号

电话：021-39558599

传真：021-39558999

邮编：201803

二、承销团

（一）主承销商：财通证券有限责任公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716室

法定代表人：沈继宇

联系人：华海波、姜集闯、陈抱、汤娜威

联系地址：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201室

电话：0571-87821338、0571-87130321

传真：0571-87828004

邮编：310007

（二）副主承销商

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路98号

法定代表人：王开国

联系人：严梦鑫

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

电话：010-57184137

传真：010-88027190

邮编：100044

2、南京证券有限责任公司

住所：南京市玄武区大钟亭8号

法定代表人：张华东

联系人：刘玲基

联系地址：南京市玄武区大钟亭8号

电话：025-83367888

传真：025-83213223

邮编：210008

（三）分销商

1、兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：吴娟

联系